

Exposé

Zweifamilienhaus in Tating Ehemaliger Bauernhof in Alleinlage



Objekt-Nr. **OM-445845**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

25881 Tating
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	20.000,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	3
Wohnfläche	236,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ehemaliger Bauernhof in Alleinlage mit ca. 20.000 qm Grundstück (davon ca. 4.800 qm Hausgrundstück und ca. 15.400 qm Grünland) im Einzugsgebiet von St. Peter-Ording zu verkaufen. Die Nordsee ist nur 3 km Luftlinie entfernt.

Durch die Alleinlage und den substanziell guten Ausgangszustand bietet die Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt.

Es handelt sich um ein Ensemble aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden, bestehend aus einem Haupthaus (Wohneinheit 1) und einer im ehemaligen Kuhstall ausgebauten Wohnung (Wohneinheit 2) mit darüber liegendem großem ausbaufähigem Dachboden.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist 1961 im klassischen Klinkerbau erstellt worden. Die Wohneinheit 1 verfügt im EG über eine Wohnfläche von rd. 102 qm. Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als wahres Raumwunder mit zwei weiteren Zimmern, einer Kammer, einer Kochnische und einem Duschbad. Da hierfür die baurechtliche Genehmigung aber nicht nachvollzogen werden kann werden diese Flächen „nur“ als Nutzfläche angegeben. Es ergibt sich somit eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt rd. 134 qm.

Die Wohneinheit 2 ist 1990 im ehemaligen Stallgebäude ausgebaut worden und verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von rd. 185 qm (davon rd. 134 qm Wohnfläche). Diese Wohnung bietet durch ebenerdige Anordnung sämtlicher Räume sowie einem geräumigen Flur und bodengleicher Dusche ideale Voraussetzung für barrierearmes Wohnen. Diese Wohnung verfügt über eigene Zugänge und ist über eine separate Auffahrt von der Straße aus erreichbar.

Die übrigen Gebäude verfügen über rd. 400 qm Nutzfläche.

Die beiden Wohneinheiten sind derzeit über einen Zwischenbau verbunden, lassen sich aber problemlos separieren. Bisher sind die beiden Wohneinheiten als Mehr-Generationen-Wohnen genutzt worden.

Die Wohnungen sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwässer werden über eine Dreikammer-Kleinkläranlage mit einem Klärteich entsorgt.

EnergieBEDARFSausweis Wohneinheit 1

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1961

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 271,1 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

EnergieBEDARFSausweis Wohneinheit 2

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1961- Ausbau 1990

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 177,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit von Dauerwohnraum für die in St. Peter-Ording Beschäftigten wurde prophylaktisch schon eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung des ehemaligen Heubodens zum Ausbau von zwei weiteren Wohnungen für Dauerwohnraum gestellt. Ein entsprechender Bauvorbescheid aus bauplanungsrechtlicher Hinsicht liegt hierfür bereits vor!

Das rd. 4.800 qm große Hausgrundstück mit Baumbestand bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Nutzung. Derzeit sind rd. 1.800 qm davon als Rasenfläche angelegt. Das Grundstück ist eingefriedet von Sträuchern und Bäumen, ergänzt durch eine naturnahe und

ökologisch wertvolle Benjeshecke. Auf der Westseite des Grundstücks sind darüber hinaus einige Baumanpflanzungen als Windschutz erfolgt.

Durch die Alleinlage und den weiten Blick über die Wiesen können Sie die Sonne vom Aufgang bis zum Untergang genießen und haben außerdem einen unverbaubaren Blick bis nach St. Peter-Ording.

Ein Highlight ist neben der Alleinlage eine im Jahr 2015 errichtete Klein-Windkraftanlage, mit der Sie kostenlos Ihren Strombedarf erzeugen können.

Wer schon immer mal seine Ideen vom Leben oder Arbeiten auf dem Land verwirklichen wollte, hat bei diesem Objekt Gelegenheit dazu!

Bei Bedarf besteht ggf. die Möglichkeit, zusätzlich eine weitere an das Grundstück unmittelbar angrenzende Grünlandfläche mit rd. 16.500 qm zu erwerben.

Ausstattung

Es liegt bereits ein Glasfaseranschluss im Gebäude, der lt. Angabe des künftigen Betreibers im Frühjahr 2026 aktiviert werden soll. Der Fernsehempfang erfolgt über zwei Satellitenschüsseln. In der Wohneinheit 2 ist in jedem Wohnraum ein Antennenanschluss vorhanden.

Außerdem gibt es eine Scheune mit großem Tor (3,80 x 3,50 m) sowie einen ca. 200 qm großen Dachboden über der Wohneinheit 2. Dieser kann für Abstellmöglichkeiten oder ggf. zum Ausbau weiterer Wohnungen genutzt werden.

Ein Garagengebäude mit 3 Stellplätzen (zwei mit höherem Tor), ein Schuppen sowie ein Carport runden das Gebäudeensemble ab.

Darüber hinaus gibt es noch einen massiven Betonunterbau eines ehemaligen Heutrockenturms, der Ihrer Phantasie für eine weitere Nutzung freien Lauf lässt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Falls dieses Objekt Sie anspricht übersenden wir Ihnen gern weitere Unterlagen per E-Mail (Baubeschreibungen, Fotos, ...) sofern Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen und Anschrift mitteilen. Wenn Sie nach Durchsicht dieser Unterlagen weiterhin ernsthaftes Interesse an einem Erwerb haben, können Sie die Immobilie selbstverständlich auch besichtigen, um sich von der hervorragenden Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einen abschließenden persönlichen Eindruck zu verschaffen und evtl. aufgetretene Fragen zu stellen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aber keinen Besichtigungstourismus durchführen können, sondern nur mit ernsthaften Interessenten Besichtigungen durchführen.

Sehen Sie zum Schutz der Privatsphäre aber bitte vom Betreten des Grundstücks ohne Terminvereinbarung ab!

Die Übergabe der Immobilie ist flexibel nach Absprache möglich.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, sodass keine Maklerkosten anfallen!

Der angegebene Kaufpreis ist Verhandlungssache sofern er sich im Rahmen eines fairen Marktwertes bewegt. Sollten mehrere Kaufzusagen vorliegen, entscheidet das Höchstgebot, welches auch über dem angegebenen Kaufpreis liegen kann.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Unterlagen der Baubehörden, so dass für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernommen werden kann. Es obliegt daher dem Käufer, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Lage

Das Objekt befindet sich in absoluter Alleinlage ca. 1 km südlich von Tating. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, sind aber dennoch gut an die Infrastruktur der Region angebunden. Der ÖPNV (Bahnlinie Husum – St. Peter-Ording) ist nur rd. 1,5 km entfernt.

In Tating gibt es einen Bäcker mit Poststelle und Lebensmittel zur Grundversorgung, zwei Gaststätten sowie zwei Cafés. Außerdem tragen mehrere Vereine zu einer aktiven Dorfgemeinschaft bei.

In den nur wenige Autominuten entfernten Orten Garding und St. Peter-Ording gibt es sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Restaurants und sonstige Angebote mit einer gewachsenen Infrastruktur. Die Städte Husum und Heide sind rd. 40 km entfernt und über Bundesstraßen schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



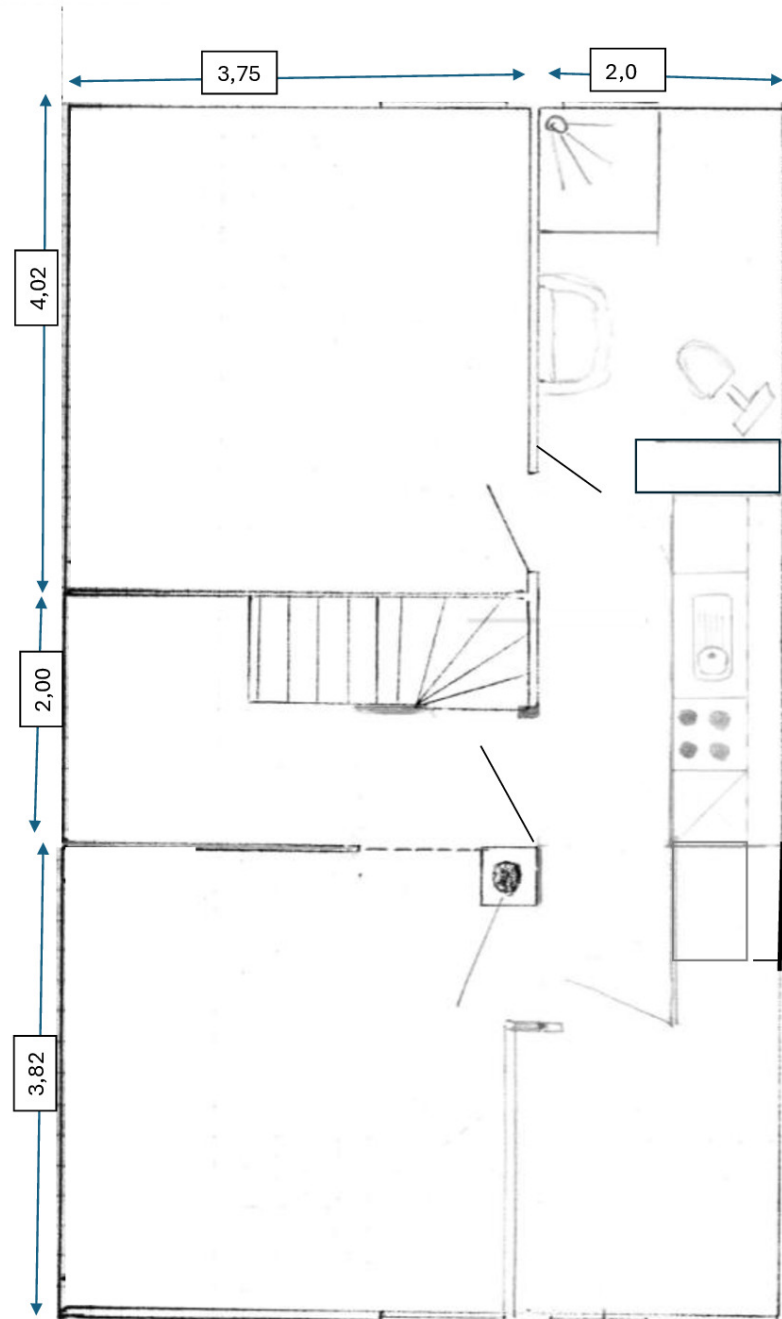
Wohneinheit 1

Exposé - Galerie

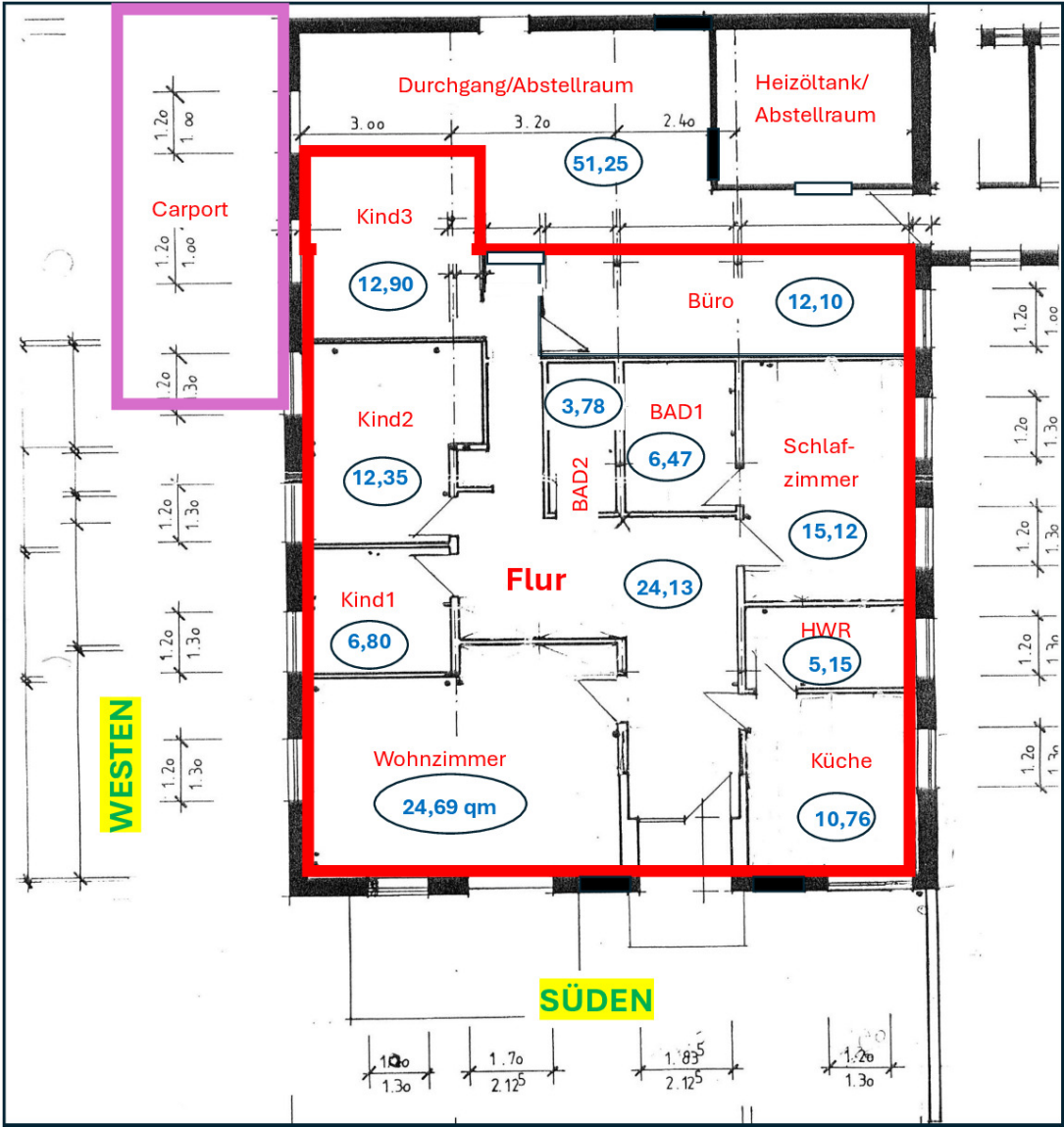


Wohnheit 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan

