

Exposé

Resthof in Großsolt

**Resthof in Alleinlage, kernsaniert mit 2 WE, Nähe
Flensburg**



Objekt-Nr. OM-469663

Resthof

Verkauf: **1.370.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Ziemens

24991 Großsolt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	7.940,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	354,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	192,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie genießen den Sonnenuntergang auf Ihrer Terrasse, hören nichts außer Vogelgezwitscher und blicken über Ihr eigenes Anwesen. Keine Nachbarn, kein Verkehrslärm, keine Hektik- nur Ruhe, Natur und Freiheit.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft Angeln präsentiert sich dieses außergewöhnliches Anwesen als seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

Traumhafte Alleinlage, ein unverbaubarer Blick ins Grüne und dennoch die Nähe zur Stadt Flensburg machen diese Immobilie zu einer echten Rarität. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 8000 qm erwartet Sie ein sehr gepflegtes Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haupthaus bietet 260 qm Wohnfläche (7 Zimmer) wird durch eine separate Einliegerwohnung mit 94 qm (4 Zimmer) ergänzt.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von Zuhause oder die Vermietung der Einliegerwohnung- hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Bereits bei Ankunft beeindruckt der großzügige Hofplatz mit ausreichenden Stellflächen für mehrere Fahrzeuge. Ein großes Nebengebäude mit Garage bietet viel Raum für Hobbies, Werkstatt oder Lagerung. Als besonderes Highlight befindet sich hier zudem eine Sauna- der ideale Ort, um nach einem aktiven Tag zur Ruhe zu kommen.

Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Pflege- und Erhaltungszustand der Immobilie. Die zukünftigen Eigentümer erwarten kein Sanierungs- oder Modernisierungstau, sondern ein Zuhause, das mit viel Liebe zum Detail erhalten und fortlaufend gepflegt wurde.

Hier heißt es: Einziehen, einrichten und genießen.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie mit einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ausstattung. Eine Erdwärmepumpenanlage in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sorgt für eine moderne Energieversorgung und unterstützt ein wirtschaftliches Wohnen.

Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf eine einzigartige Weise.

Ob mit dem Pferd, dem Fahrrad oder zu Fuß- die vielfältigen Wege durch die Natur beginnen direkt vor Ihrer Haustür.

Ihre Kinder und Vierbeiner werden es lieben!

Ausstattung

- Grundsanie rung: 2015
- Erdwärmepumpenheizung mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage 34 qm mit Speicher
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Haupthaus und ELW)
- Glasfaseranschluss
- Ofenanschluss mit Ofen (Haupthaus)
- Barrierefreies Duschen im Haupthaus
- Ofenanschluss ELW vorhanden
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in HWR
- Waschmaschinenanschluss ELW
- Bodentiefe Kunststofffenster im Wohnzimmer, Wohnküche, Ankleidezimmer, Bad, großes Schlafzimmer

In allen Räumen dreifachverglaste Kunststofffenster

-Sauna im Schuppen

-Integrierte Deckenbeleuchtung in allen Räumen (Haupthaus)

-Hauseigene Kläranlage (2012)

-EG Haupthaus: Flur, Gäste WC mit Dusche, Büro, großzügiger Wohn-Essbereich mit großer Kochinsel (integrierte Speisekammer), großes Wohnzimmer, Hauswirtschaftsraum mit Dusche (ideal für die Saunaliebhaber oder schmutzige Vierbeiner) und Außenzugang,

-Terrasse Haupthaus ca. 80 qm in Süd-West Ausrichtung (neu verlegt 2025), Zugang von Küche und Wohnzimmer

-DG HH: Flur, 3 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, großzügiges Bad mit Badewanne, barrierefreie Dusche und Handtuch-Heizkörper, begehbarer Spitzboden

-EG Einliegerwohnung: Flur, Wohn/Esszimmer mit Einbauküche, Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, bodentiefe Fenster im Wohn/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (neu verlegt 2026) mit Rollläden sowie bodentiefe Fenster im Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

-DG Einliegerwohnung: 3 Schlafzimmer (1 Zimmer mit Balkon), separate Abstellfläche im Flur

-Zugang zum begehbaren Spitzboden

-Ofenanschluss im Wohnzimmer vorhanden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

In 7 km Entfernung liegt Mittelangeln (Satrup) mit seiner vielfältigen Infrastruktur:

- Ärzte (Allgemein- und Fachärzte)

- Apotheken

- Kindergärten

- Grund, Haupt- und Realschule

- Dänische Schule

- Gymnasium (Europaschule)

- Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Edeka, Rossmann, Penny etc.)

- Buchhandlung

- Friseure

- Fitnessstudio

- Beheiztes Freibad

- Moderner Sportplatzanlage

Entfernungen: Wassersport und Strandspaziergänge an der Flensburger Förde sind schnell erreichbar:

Flensburg: 15 km (Fördepark/Citypark/Innenstadt ca. 12-20 Autominuten)

Schleswig: 22 km (Schloss)

Glücksburg: 19 km (Strand/Schloss)

Ostseestrand Langballig: 17 km (Strand/Yachthafen)

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Bild von Nordseite

Exposé - Galerie



Blick zur Straße



Bild aus dem Bad Haupthaus

Exposé - Galerie



Blick Kinderzimmer 1 HH



Blick von Westseite

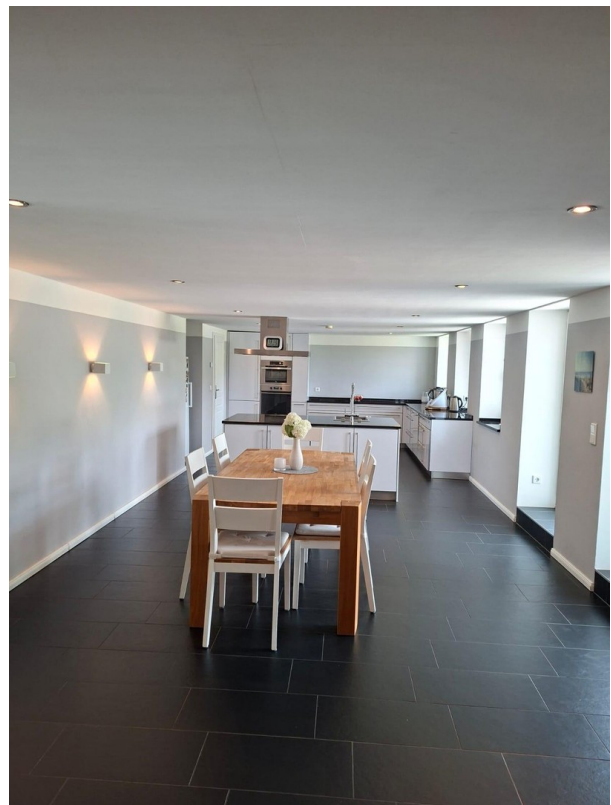
Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haupthaus



Gäste WC Haupthaus



Wohnküche Haupthaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 Haupthaus



Wohnzimmer 2 Haupthaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Haupthaus



Badansicht 1 Haupthaus



Badansicht 2 Haupthaus

Exposé - Galerie



Sauna



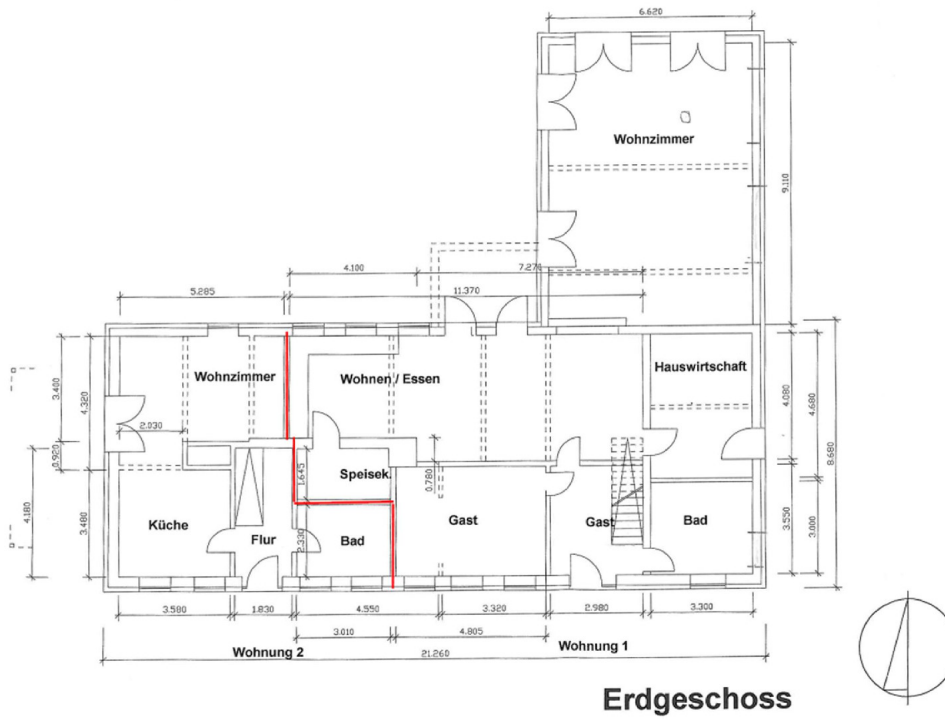
Terrasse ELW

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon ELW

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Bedarfsenergieausweis 2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 21.06.2036

Registriernummer: SH-2026-006468277

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	
Adresse	24991 Großsolt	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1935	
Baujahr Heizung ^{3, 4}		
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	365 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Stromerzeugung; Warmwasser
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 22.06.2026

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006468277

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

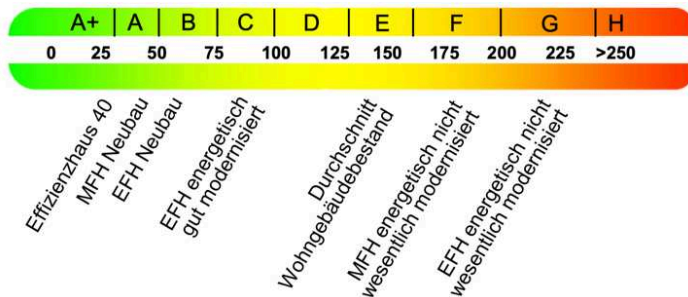
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2026-006468277

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: SH-2026-006468277

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises