

Reetdach-  
Ensemble



Zwei Wohnhäuser  
und ein Baugrundstück  
mit positivem  
Bauvorbescheid

# KÖTTERHUS ACHTERN DIEK

Grünoase in ruhiger Lage mit 1.904 m<sup>2</sup> Grundstück  
Direkt vom Eigentümer · courtagefrei



# LAGE & UMFELD

## Ruhige Lage nahe der Elbinsel Krautsand

Das Objekt befindet sich unmittelbar am Deich, in ruhiger Lage nahe der Elbinsel Krautsand. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in Drochtersen.

### Natur & Erholung

- Elbstrand Krautsand
- Fähre Wischhafen / Glückstadt
- Deichlandschaft
- Weite Elbmarsch
- Radwanderweg (Elberadweg.de)

### Alltag & Versorgung

- Einkaufsmöglichkeiten
- Bäcker
- Ärzte
- Apotheke
- Gastronomie



### Bildung & Familie

- Grundschule Drochtersen
- Elbmarschen-Schule Drochtersen (KGS)
- Ganztagschule mit Haupt-, Real- und Gymnasialzweig
- Weiterführende Schulen in Stade
- Kindergarten

# Reetdach-Ensemble

Direkt vom Eigentümer  
courtagefrei

## OBJEKTÜBERSICHT

Zwei eigenständig nutzbare Wohnhäuser und ein  
Baugrundstück mit positivem Bauvorbescheid.

Eingebettet in die Weite der Elbmarsch präsentiert sich dieses Reetdach-  
Ensemble als charakterstarkes Anwesen.

- Reetdachhaus (ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Zweites Wohnhaus (ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Garage und Nebengebäude
- Zusätzliches Baufeld (positive Bauvoranfrage)
- Kein Denkmalschutz

*Ein Ensemble mit Seltenheitswert.*

Kaufpreis:

*395.000 Euro*





# REETDACHHAUS

## Charakter mit Perspektive

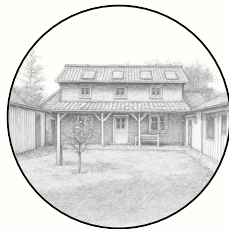
Das Reetdachhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>.

Das Reetdach wurde 2020 fachgerecht instandgesetzt und neu gestopft.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2015).

Der Wintergarten bietet einen freien Blick in den Garten und schafft einen hellen Übergang zwischen Wohnbereich und Außenfläche.



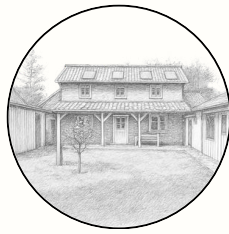


# ZWEITES WOHNHAUS

Eigenständig und vielseitig nutzbar

Das zweite Haus verfügt über eigene Küche, Bad und Wohnbereiche und ist unabhängig nutzbar. Zum Haus gehört ein eigener Gartenbereich sowie eine überdachte Außenterrasse.





# GRUNDSTÜCK

## Grundstück mit Bauvorbescheid für zusätzliche Bebauung

Das 1.904 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst zwei Wohnhäuser sowie eine zusätzliche Bauoption. Für einen Teilbereich liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Eine weitere Bebauung ist im Rahmen dieses Bescheids möglich.





# OBJEKTDATEN

## **Baujahr & Historie**

Ursprüngliches Baujahr nicht eindeutig dokumentiert

Nach vorliegenden Informationen geschätzt ca. 1965

Erste Eintragungen in der Bauakte ab 1972

Modernisierungen & Erneuerungen

2011

Kernsanierung inkl. energetischer Sanierung des zweiten Wohnhauses

Neubau Garage und Neugestaltung der Außenanlagen

2012

Anbau / Schuppen

2015

Gaszentralheizung

2020

Reetdach fachgerecht instandgesetzt

2023

Elektro-Sicherungskasten erneuert

## **Besonderheiten**

Kein Denkmalschutz.

Für das Grundstück liegt eine positive Bauvoranfrage vor.

Eine zusätzliche Bebauung ist möglich.

# FLÄCHEN

## Grundstück

Grundstück 1: 848 m<sup>2</sup>

Grundstück 2: 1.065 m<sup>2</sup>

Gesamtgrundstücksfläche: 1.904 m<sup>2</sup>

## Reetdachhaus

Erdgeschoss: 76 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 26 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 102 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 479 m<sup>3</sup>

Zimmer: 3,5

Badezimmer: 2

Wintergarten

## Zweites Wohnhaus

Erdgeschoss: 32 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 16 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 48 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 208 m<sup>3</sup>

Zimmer: 2

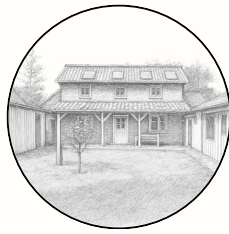
Badezimmer: 2

## Nutzflächen

Garage (Baujahr 2011): 32 m<sup>2</sup>

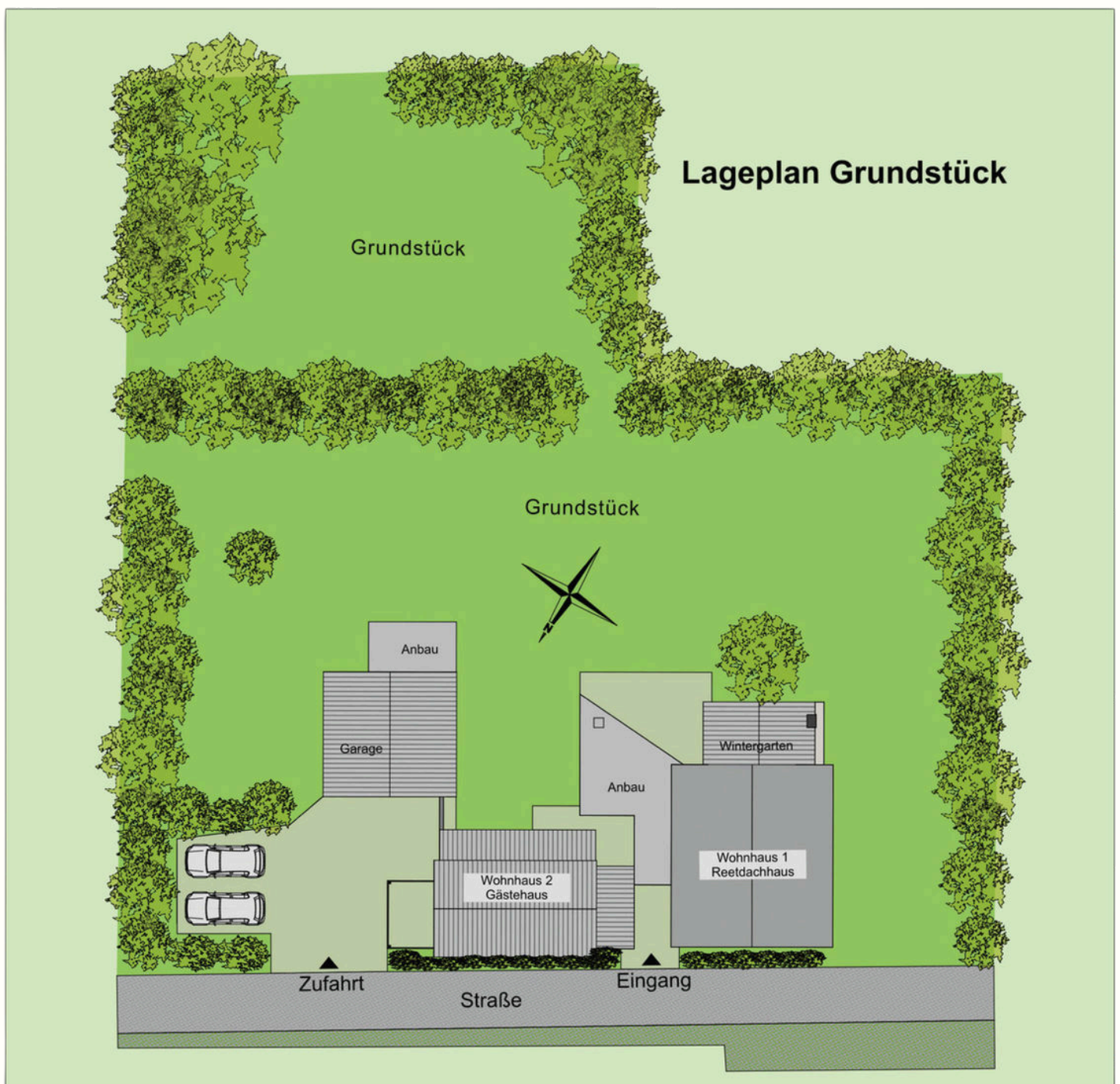
Schuppen / Anbau (Baujahr 2012): 8 m<sup>2</sup>

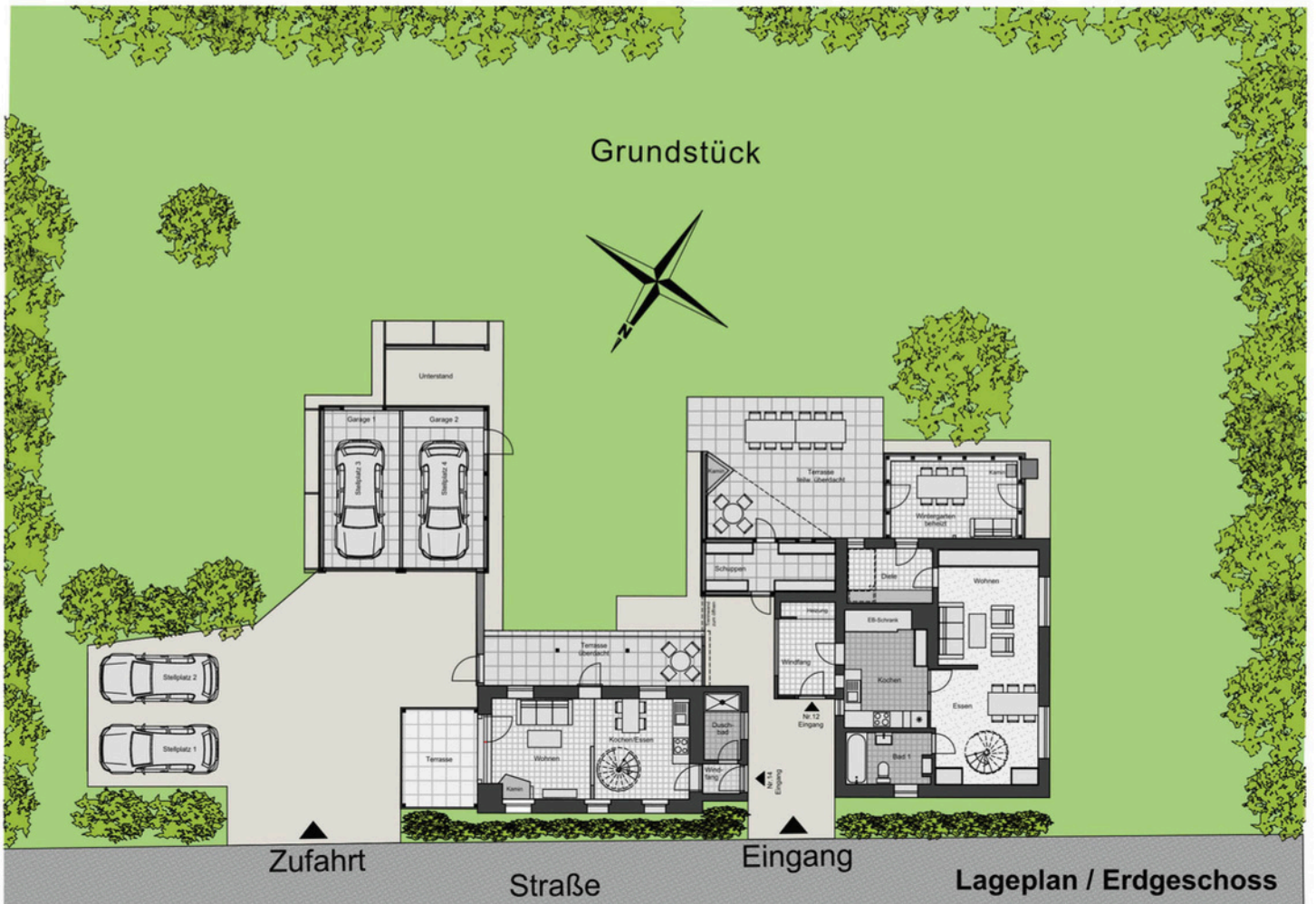
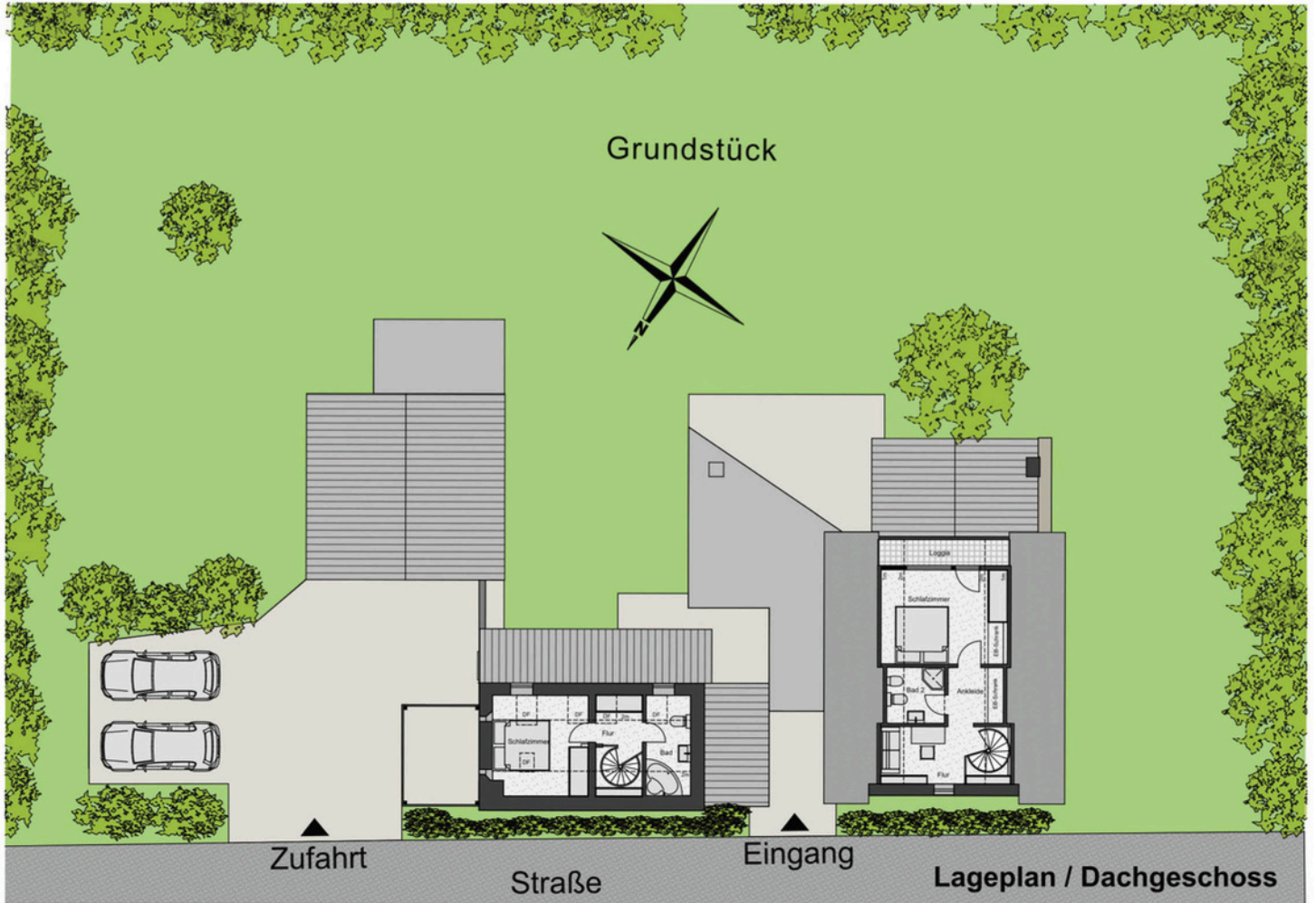
Gesamtnutzfläche: 40 m<sup>2</sup>



# LAGEPLAN

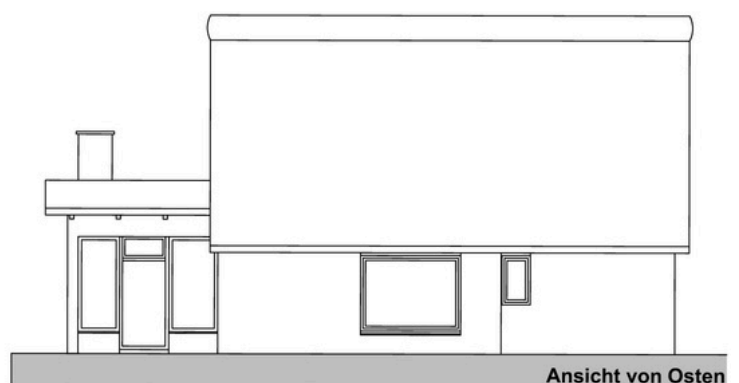
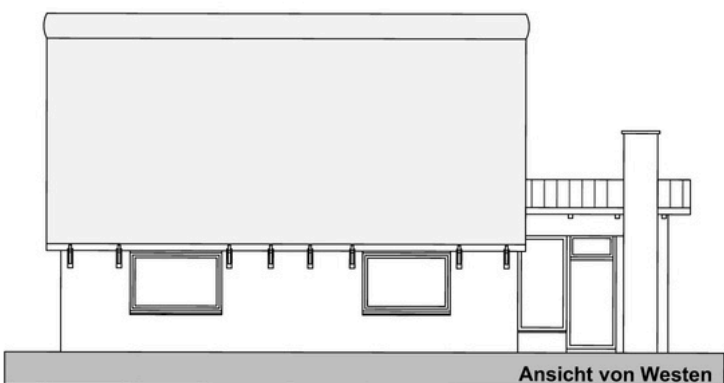
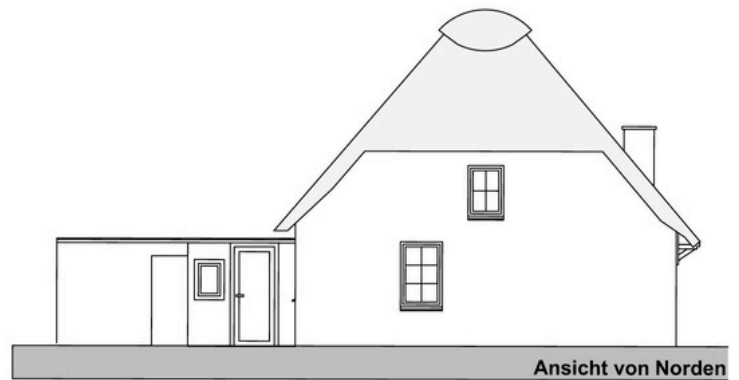
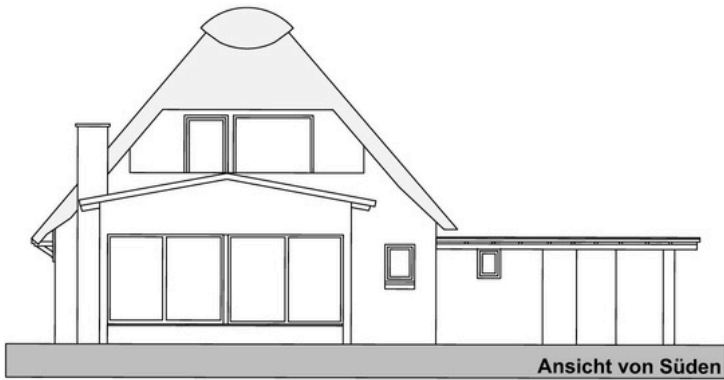
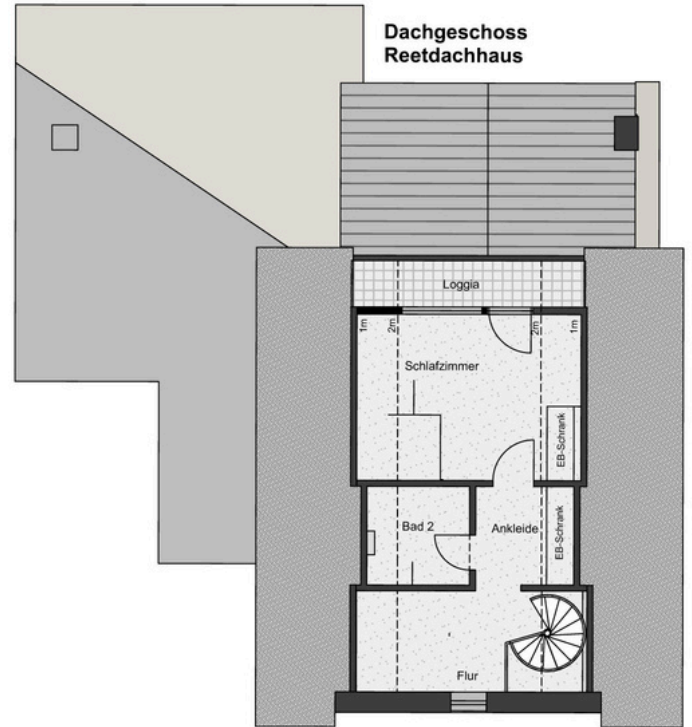
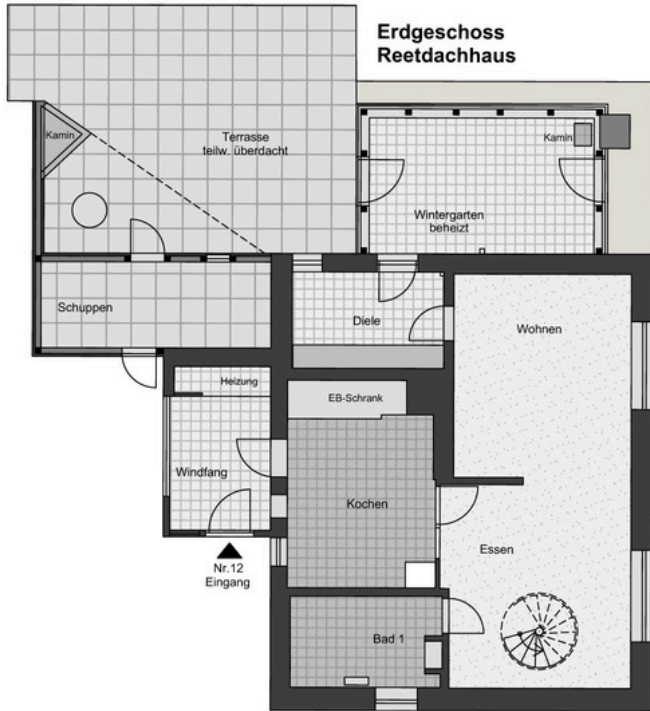
1.904 m<sup>2</sup> Grundstück mit viel Freiraum



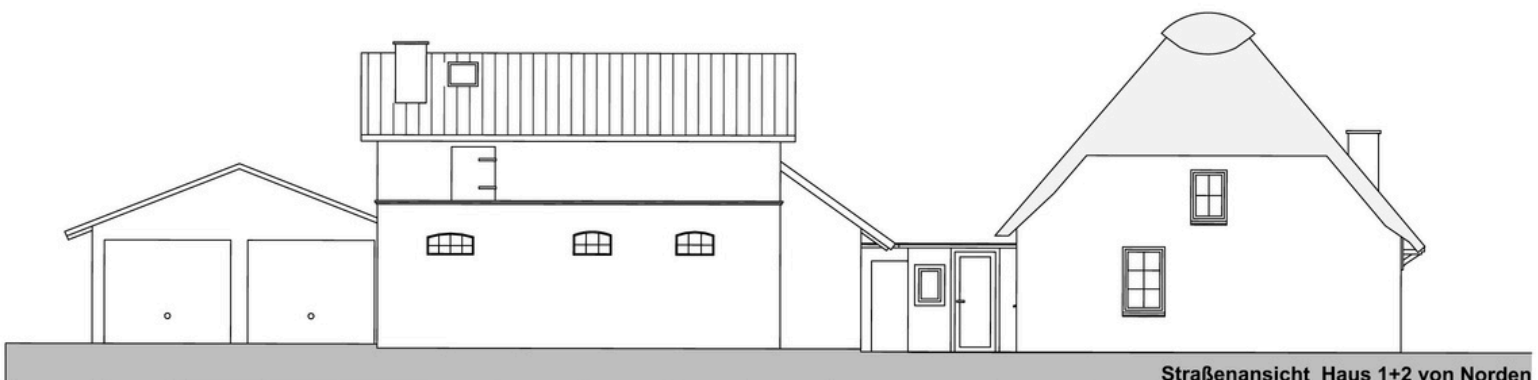
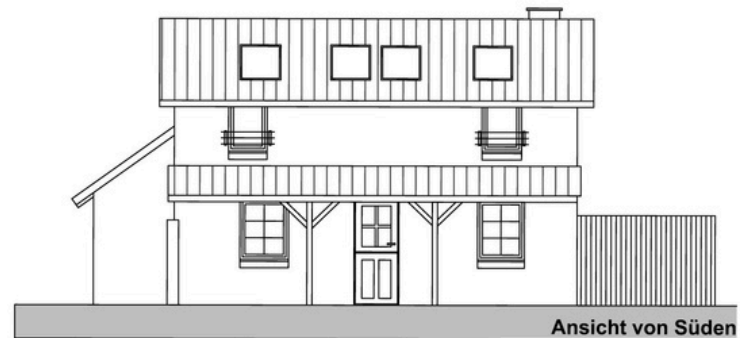
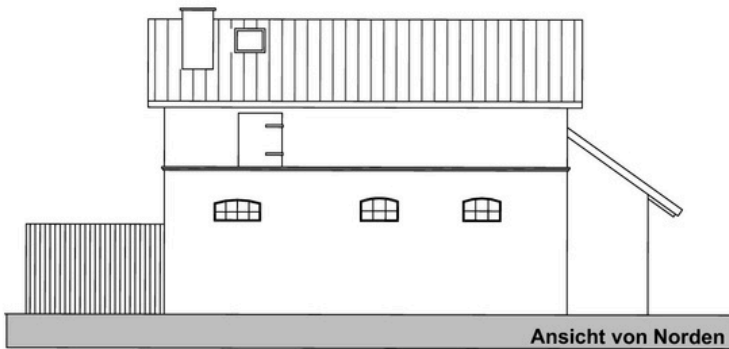
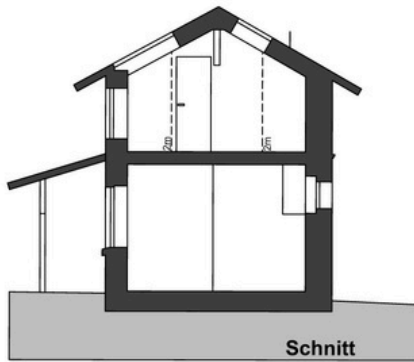
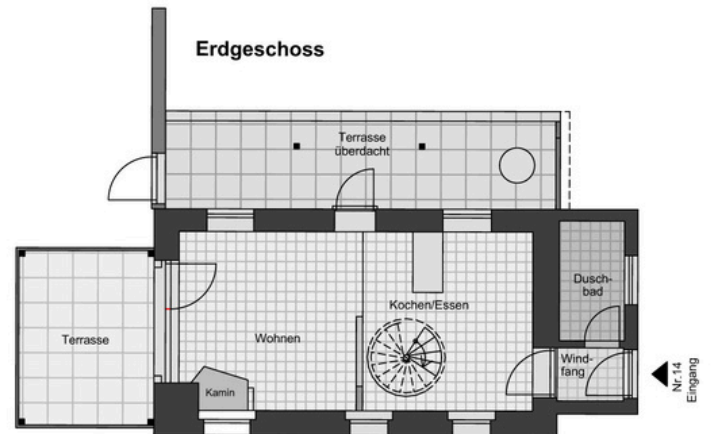
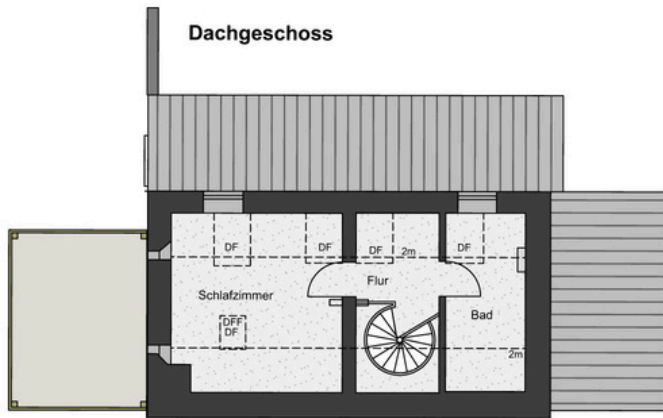


# Grundrisse / Ansichten

## Erstes Wohnhaus mit Reetdach



# Grundrisse / Ansichten Zweites Wohnhaus



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

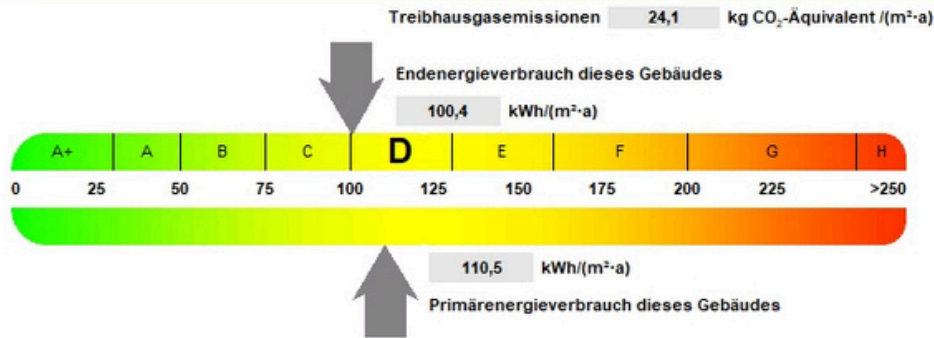
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005973209

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

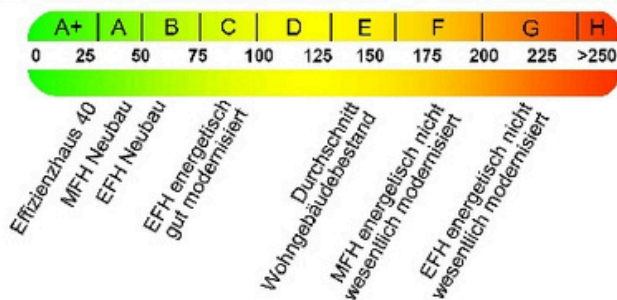
100,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	42223	12672	29551	1,19

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach dem GEG, 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus