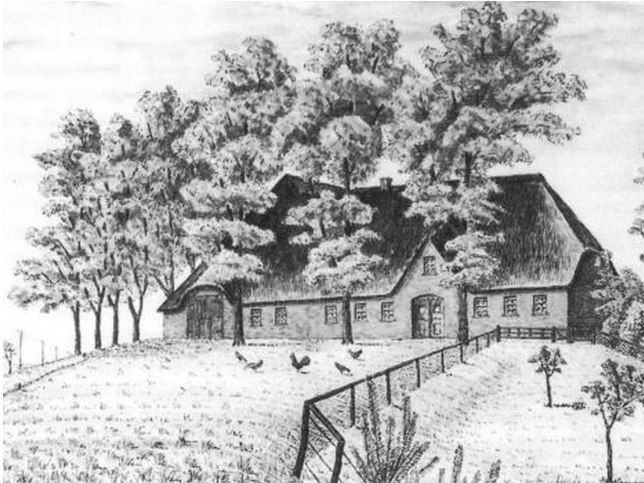


# Exposé

## Landhaus in Koldenbüttel

### Wohnen unter Reet auf einer Warft in Nordfriesland



Objekt-Nr. OM-327604

**Landhaus**

Verkauf: **1.700.000 €**

25840 Koldenbüttel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	5.400,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.10.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	15,00	Schlafzimmer	8
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das ca. im 16. Jahrhundert errichtet, fortlaufend erneuert und in den Jahren 1989 bis 1993 neubaugleich saniert und umgebaut wurde. Die Sanierung erfolgte unter baubiologischen Gesichtspunkten.

Das Gebäude ist als landschaftsprägendes Kulturdenkmal anerkannt und in zwei Wohneinheiten unterteilt (165 und 230 qm). Die größere Wohnung wurde zeitweise auch gewerblich genutzt. Durch viele Fenster im Erdgeschoss und zahlreiche Gauben sowie Dachflächenfenster im Obergeschoss haben alle Räume sehr gute bis gute Lichtverhältnisse. Zwei Dachböden, mehrere Wandschränke und Abseiten in den Dachschrägen bieten ausreichend Staumöglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurden teilweise die Fenster sowie zwei Bäder erneuert. 2019 erfolgte eine Neueindeckung des Reetdaches mit zusätzlicher Isolierung, 2023 wurde die Gasheizung erneuert.

Im Außenbereich befinden sich vier gepflasterte Terrassen und eine Holzdielen-Terrasse. Durch ein umfangreiches gepflastertes Wegesystem sind die einzelnen Bereiche miteinander verbunden. Ein alter Baumbestand, Obstbäume, Blumenbeete, Wildwiesenbereiche und Heckenanlagen ergeben ein naturnahes Gesamtbild. Auf dem Gelände wurden über mehr als 25 Jahre keine Herbizide, Insektizide, Kunstdünger o.ä. eingesetzt.

Ständige Pflege- und Sanierungsmaßnahmen zeigen sich in einem gepflegten Gesamtbild des Wohngebäudes sowie der Gartenanlage und Außenbereiche.

Das Anwesen verfügt über einen kleinen Holzschuppen und vier befestigte PKW-Stellplätze. Ein Car-Port oder weitere Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Ein detailliertes Exposé wird bei Interesse zur Verfügung gestellt.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist insgesamt hochwertig:

- Terracotta-Fliesen in den Nutzbereichen
- Holzdielen in den Wohnbereichen
- Holztüren und -fenster, sowie ehemalige Stallfenster mit zusätzlichen Innenfenstern
- drei Holz-Innentreppen
- zwei finnische Specksteinöfen (Grundöfen)
- Sauna mit angrenzendem Duschbad

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Reetdachhaus liegt in Alleinlage auf einer historischen Warft mit Rundumblick in die umgebene Marsch an einer wenig befahrenen, befestigten, einspurigen Straße und ist verkehrstechnisch gut angebunden: Bus ca. 150 m, Bahn 4 km, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen 4 bis 5 km.

Nächste größere Stadt 5 und 11 km, HH ca. 150 km, dänische Grenze ca. 50 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Südansicht, Januar 2025

# Exposé - Galerie



Südansicht, Mai 2024