

Exposé

Resthof in Struxdorf

Für Naturliebhaber - Angeliter Anwesen mit großem Grundstück und Nebengebäuden, ohne Makler



Objekt-Nr. OM-330108

Resthof

Verkauf: **720.000 €**

24891 Struxdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1881	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	12.583,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	329,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	604,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mittelpunkt des Anwesens ist das im Jahre 1881 erbaute Angeliter Bauernhaus mit einem großzügigen Hofplatz. Der Typus dieses Gebäudes ist ein klassisches Beispiel der anspruchsvollen Bauernhausarchitektur Angels im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts. Auf der linken Seite des Wohnhauses stehen eine große Halle aus dem Jahre 1978 und ein mit dem Wohnhaus verbundenes Wirtschaftsgebäude von 1834. Vier Garagen, ebenfalls 1978 erbaut, befinden sich rechts des Haupthauses. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 12.583 qm, wovon 4000 qm zum Hofgrundstück gehören und die restliche Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Letztere wurde zu einem parkähnlichen Garten mit einem Apfelbaum-Rondell und dazwischen liegenden freien Naturflächen umgestaltet.

Das Anwesen liegt am Dorfrand in einer anmutigen, leicht hügeligen Landschaft und bietet einen bezaubernden Blick über Wiesen und Felder bis zum nächsten Dorf. Die Wirkung dieses Blickes wird durch eine ausgesprochen ländliche Ruhe unterstrichen. Dieses geschichtsträchtige Wohnhaus, die Halle, das Wirtschaftsgebäude und das große Grundstück bieten vielfältige Anreize für neue Wohn-, Arbeits- und Lebensgestaltungen. Die Maschinenhalle ist ideal geeignet für die Unterstellung von Booten, Campingwagen und Oldtimern oder auch als großer Lagerraum. Die Aufteilung des Gebäudes entspricht weitgehend der ursprünglichen Ausführung von 1881.

Ausstattung

Das großzügig erbaute Angeliter Bauernhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Alle Räume wurden 2017/2018 grundlegend renoviert. Die gesamte Decke des Obergeschosses wurde 2023 neu gedämmt. Die Ausstattung entspricht zum größten Teil noch dem Originalzustand: Die meisten Holzfußböden stammen aus dem 19. Jahrhundert und in der Küche findet man noch den alten, gut erhaltenen Terrazzoboden. Außerdem gibt es Zimmer mit Laminat- und Fliesenboden. Die gesamten Holzkassetten Türen von 1881 sind ebenfalls noch vorhanden; sie wurden aufgearbeitet und weiß lackiert. Die Haustüren sind neu und wurden den Originaltüren stilistisch nachempfunden. Die ehemaligen Holzfenster sind durch Kunststofffenster ersetzt worden und befinden sich in gutem Zustand.

Das Dach wurde im Jahre 2010 neu eingedeckt. Das Wirtschaftsgebäude erhielt 2015 eine neue Ziegelbedachung. Eine Gastherme und eine Erdwärmeheizung wurden 2013 installiert. Die Heizung und Warmwasserbereitung werden durch eine Solarthermie auf dem Dach unterstützt.

Der Dieleneingang beeindruckt durch seine repräsentative Größe. Ein besonders schöner Raum zur Nordseite ist das ehemalige Speisezimmer mit Terrasse, das momentan als Musikzimmer mit einem Flügel genutzt wird.

In dem nach Süden ausgerichteten, einladenden Wohnzimmer befindet sich ein Specksteinofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die großzügig angelegte Küche mit ihrem alten Terrazzoboden gilt mit dem Wohnzimmer als das Zentrum des Hauses.

Die Erdgeschossräume (bis auf die Räume über den Kellern) haben eine Höhe von 3,05 m.

Im Ostteil des Untergeschosses liegt eine Einliegerwohnung aus der Zeit der Erbauung mit einer Küche, einem kleinen Bad, einem Wohn- und Schlafzimmer, einem Keller und einem Wirtschaftsraum. Diese Wohnung ist sowohl über den Dieleneingang wie auch über einen eigenen Eingang zugänglich.

Die 4 ½ Räume des Obergeschosses werden zur Zeit als Schlafzimmer und als Webraum benutzt.

Diese Immobilie ist ein großzügiges, historisches Wohnhaus mit einem parkartigen Grundstück in ungestörter Feldrandlage – etwas Besonderes für das individuelle Leben auf dem Lande.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wohnraumberechnung:

Wohnräume ohne Flure, Bäder Toiletten, Küchen:

7 Räume im Erdgeschoss, 4 Räume im Obergeschoss =

117,43 m² + 75,03 m²..... 192,46 m²

Bäder, Flure, Toiletten, Küchen:

11 Räume im Erdgeschoss, 3 Räume im Obergeschoss =

92,03 m² + 45,33 m²..... 137,36 m²

Dachboden:

im Osten = 46,42 m², im Westen = 54,30 m²..... 100,72 m²

Sonstiges:

Heizungsart: Gas-Zentralheizung & Erdwärme

Bedarfsausweis 86,6 kWh/(m²*a) Klasse C

Maschinenhalle ca. 370 qm (1978)

Wirtschaftsgebäude ca. 134 qm (1834)

Solarthermie für Warmwasserbereitung

Internetzugang mit großem Volumen

Lage

Dieses beeindruckende typische Angeliter Anwesen befindet sich am Dorfrand des kleinen Dorfes Struxdorf mit seinen ca. 650 Einwohnern. Das Grundstück ist von Feldern umgeben und bietet einen schönen Weitblick in die hügelige Landschaft Angelns, einer der reizvollsten Landschaften Schleswig-Holsteins. Die Städte Schleswig mit der Schlei und Kappeln erreicht man in ca. 20 Minuten, Flensburg in ca. 35 Minuten. Die nächste Einkaufsmöglichkeit mit Supermärkten, Bäckereien und Banken und Ärzten bietet das ca. 5 km entfernte Böklund. Dort gibt es auch eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Struxdorf hat einen eigenen Kindergarten und auch eine große Sporthalle mit verschiedenen Sportangeboten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das Gemeinschaftsleben des Dorfes bietet außerdem eine breite Vielfalt an Freizeitbeschäftigungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohngebäude mit Auffahrt

Exposé - Galerie



Eingangshalle



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Küche

Exposé - Galerie



Musikzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstattgebäude

Exposé - Galerie



Morgenstimmung



Blick in die Ferne

Exposé - Galerie



Parkgarten

Exposé - Grundrisse

