

EXPOSÉ

OBJEKT-NR. OM-365609

REETDACHKATE IN DER LÜBECKER BUCHT



BAUERNHAUS IN SIERKSDORF AN DER OSTSEE

Verkaufspreis: **890.000,00** Verhandlungsbasis

Mobil: 0170 9328233

23730 Sierksdorf/Ostsee, Stawedder 9
Schleswig-Holstein Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1820 | Zustand | Renoviert 2012 |
| Grundstücksfläche | 1.596,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 5,00 | Carports | 3 Stellplätze |
| Wohnfläche | 120,00 m ² | Stellplätze | 3 vor dem Haus |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | September 2025 | Schuppen | 1 |

EXPOSÉ - BESCHREIBUNG

Bei dieser wunderschönen Reetdachkate handelt sich um ein ausgesprochenes Liebhaberstück für freizeitorientierte Menschen und Geniesser im Herzen der Lübecker Bucht. Das Haus mit dem schön angelegtem Grundstück mit einer Werkstatt und einem Hühnerstall und viel Platz zum entfalten bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität die ihresgleichen sucht. In 30 Minuten geht man entspannt zum Strand, hier ist jeder Tag Urlaub.

Das Anwesen ist nur 2,4 Kilometer vom Haffkrug- Scharbeutzer Strand entfernt, weit genug um genügend Abstand zum Tourismus zu haben, nah genug um das Gefühl am Meer zu leben, jederzeit genießen zu können. Die direkte Nähe zum Strand, die perfekte verkehrstechnische Anbindung, gepaart mit dem freizeitaktiven Grundstück ist ein unbeschreiblicher Luxus, der den Alltag zum Urlaub werden lässt. Das Haus strahlt eine unbeschreibliche Geborgenheit aus, Es zeichnet sich nicht durch übertriebenen Luxus aus, sondern entfaltet seinen Charme durch die feinfühlige und authentische Gestaltung, eine Oase der Ruhe und Entspannung.

Der romantisch angelegte Landsitz besticht durch sein wunderschön angelegtes und eingewachsenes Grundstück, das von einer 300 Jahre alten Eiche flankiert wird.

Das offizielle Baujahr des Hauses wird mit etwa 1820 angegeben. Bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts ist das Haus als RäucherKate genutzt worden. 2010 wurde das Haus von Grund auf neu aufgebaut, und mit einer neuen Betonsohle mit Fußbodenheizung versehen, was ein tolles Raumklima ermöglicht und eine perfekte Grundlage für die zukünftige Umstellung auf Wärmepumpe ermöglicht. Innenwände und Decken wurden erneuert und mit umfangreicher Wärmedämmung versehen. Die Elektrik, wie auch alle Installationen sind komplett neu. Über den Haupteingang an der Vorderseite betritt man einen kleinen Flur. Von hier gelangt man in das Büro, wo sich die schöne Treppe zum Obergeschoß befindet. Vom Flur kommt man auch ins Schlafzimmer mit angrenzendem en suite Badezimmer. Weiter geht es in die Diele, mit luftiger 3,2 Meter Deckenhöhe. Der anschließende Wohnbereich ist offen und modern gestaltet ohne dem Haus seinen historischen Charme zu rauben.

In der Diele sind die ursprünglichen Deckenbalken der Räucherei noch erhalten. Sie zeichnet sich durch eine urgemütliche Kaminecke aus. Der Kaminofen, kann jederzeit durch einen Schwedenofen (Svea) ausgetauscht werden, ein Betonsockel ist dafür schon vorbereitet. Von der Diele aus betritt man ein kleines Gästezimmer. Diesem gegenüber befindet sich das zweite Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Weiter geht es zum Esszimmer mit angrenzender, offener Küche, die man durch einen offenen Durchgang von der Diele aus erreichen kann. Das Esszimmer öffnet sich zum Garten hin über eine zweiflügelige Terrassentür, die im Sommer eigentlich nie geschlossen wird und ein fließendes Wohnen zwischen drinnen und draussen ermöglicht. Durch die offene Gestaltung mit Terrassentüren zum Garten und die Ausrichtung der hauptsächlichen Wohnräume nach Süden ist der Wohnbereich hell und gemütlich. Gegenüber des Esszimmers öffnet sich das Wohnzimmer mit ebenfalls 3,2 Meter Deckenhöhe. Eine weitere Terrassentür öffnet sich zur Sonnenterrasse.

Ausstattung

5 Zimmer, 120 qm Wohnfläche, 1600 qm Grundstück, 2 Badezimmer, 2 Öfen, Teilmöbliert, Gas Zentralheizung (Brennwerttherme 2012), mit Fussbodenheizung, große Sonnenterrasse, grosses 3-fach Carport mit Werkstatt, Hühnerstall (der für eine Umnutzung als Sauna vorgesehen wurde). 3 PKW Stellplätze vorm Haus, Sehr nah an der Ostsee, nur 2,4 km Entfernung zum Strand (Haffkrug/Scharbeutz), der Strand ist bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Gute Infrastruktur, Bahnhof (Haffkrug 2,5 km, Pönitz 5km), Einkaufsmöglichkeiten, Autobahnanbindung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gas Zentralheizung. Der Gastank (Erdtank 4000 Liter) ist gefüllt und bekam die aktuelle zehn Jahres Prüfung. Neben der Fussbodenheizung gibt es in jedem Zimmer Heizkörper. Zwei Kaminöfen befinden sich im Haus und sichern eine gemütliche Atmosphäre.

Es wurde aber bei der Sanierung sehr viel Wert auf solide Bauweise und ausreichende Dämmung gelegt. Das Reetdach ist sehr gepflegt und wurde stets gewartet. Es bietet zudem im Winter Schutz gegen die Kälte und ist besonders im Sommer wunderbar kühl.

Objektzustand: Sehr gepflegt und saniert, Liebhaberobjekt
Der Energieausweis ist vorhanden

Sonstiges

Die Beschreibungen dienen lediglich der allgemeinen Identifizierung des Hauses und stellt keine Gewährleistung im kaufrechtlichen Sinne dar. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Irrtümer, Änderungen & Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Kaufpreis ist verhandelbar

Lage

Das Haus gehörte zu einer kleinen romantischen Gutshofanlage, auf einer Anhöhe gelegen, nahe dem Ostseebad Haffkrug/Scharbeutz in der Gemeinde Sierksdorf. Vom Gutshof aus hat man einen

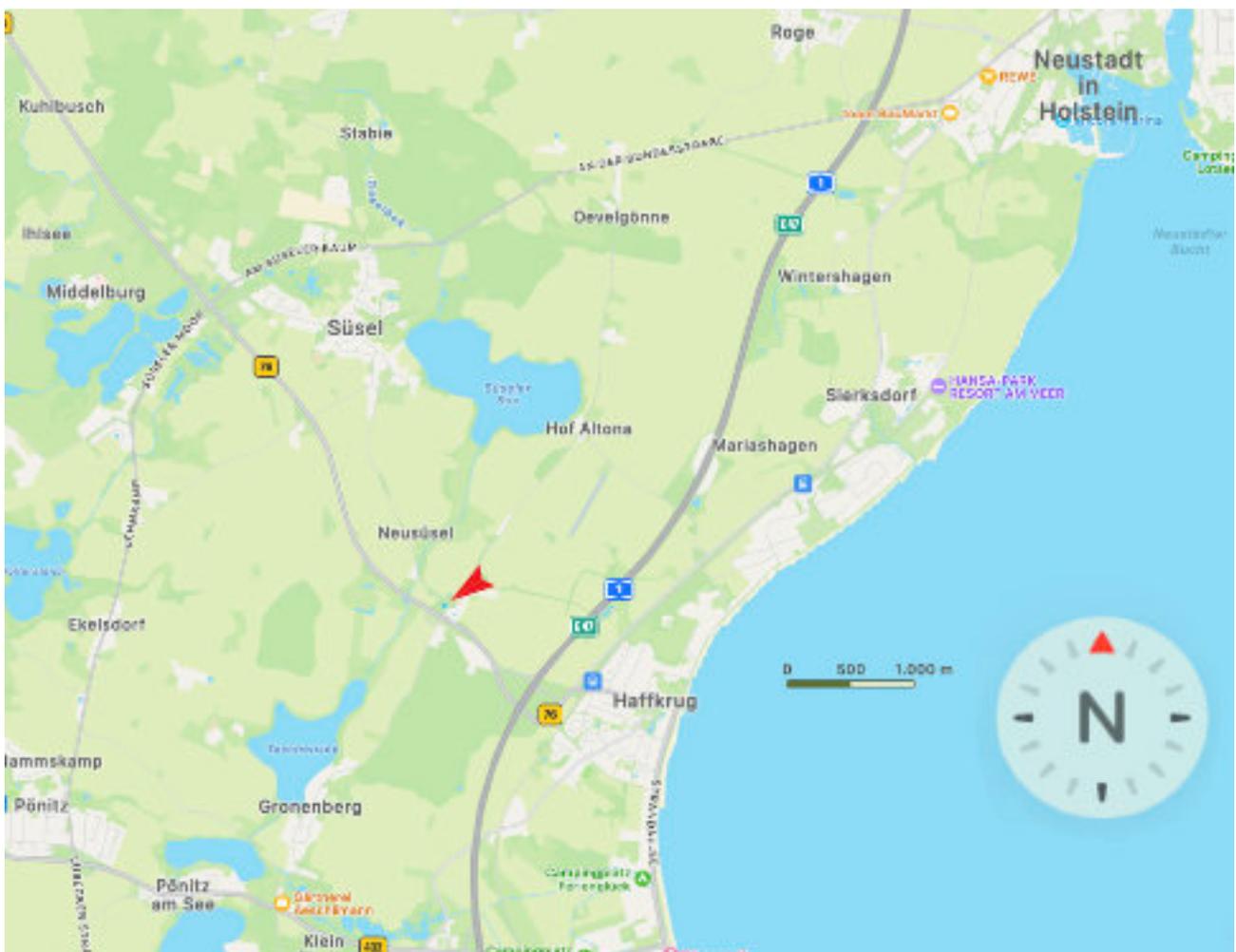
wunderschönen Blick auf die Lübecker Bucht. Das Grundstück ist 2,4 Km vom Badestrand Haffkrug/Scharbeutz entfernt, die Ostsee zum greifen nah und die Holsteinische Schweiz mit ihrer unverwechselbaren Landschaft im Hintergrund. Stawedder liegt auf einer Anhöhe.

Mit dem Fahrrad ist der Strand in 5 Minuten zu erreichen, fußläufig in 25 Minuten. Der Bahnhof in Haffkrug ist 2,5 Km entfernt, Supermarkt, Bäcker und weitere Einkaufsmöglichkeiten, sowie der Bahnhof oder Ärzte befinden in der Nähe.

Die Sehr gute Verkehrsanbindung und die unmittelbare Lage an der Ostseeküste macht dieses einzigartige Liebhaberobjekt so spannend.

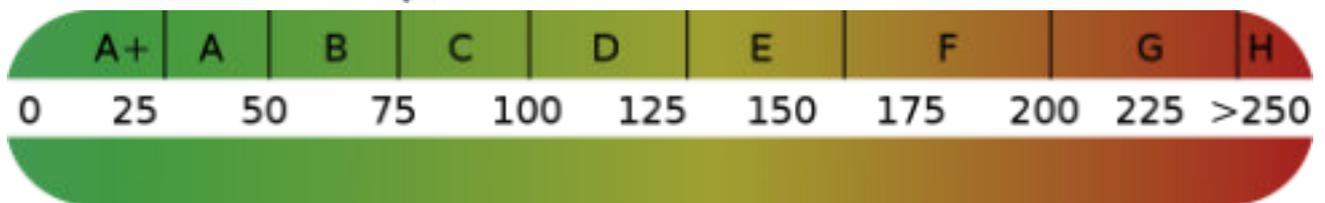
Infrastruktur:

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



Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 78,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |

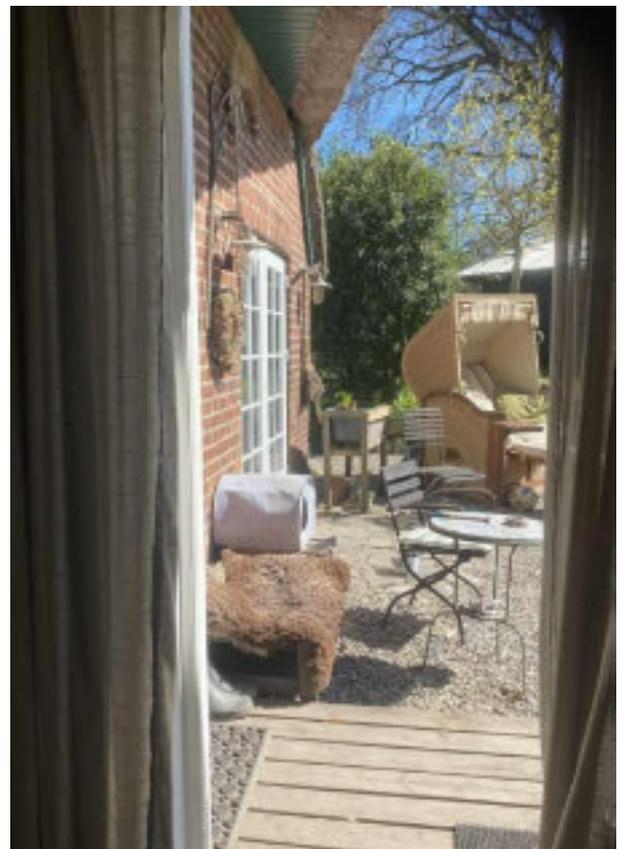


Exposé - Galerie



Ansicht Strasseseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Diele 1



Diele



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



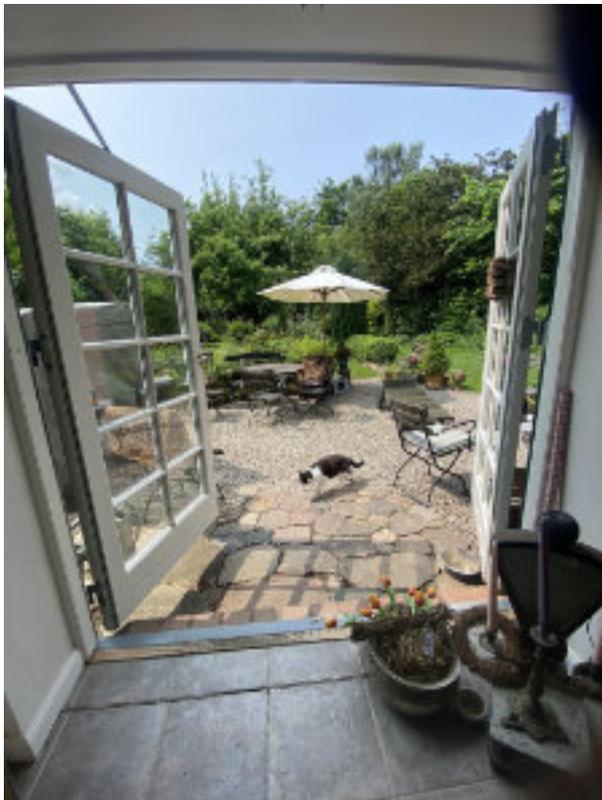
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsflur

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

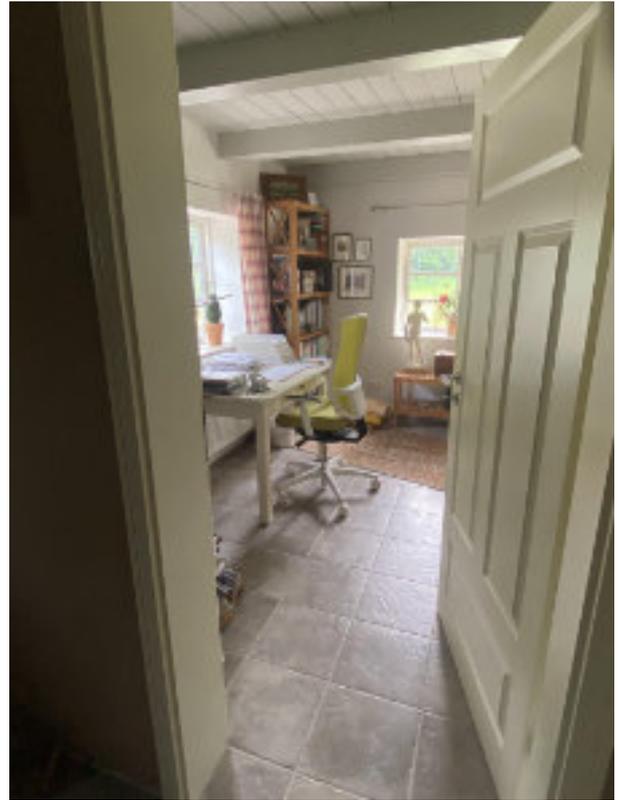


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



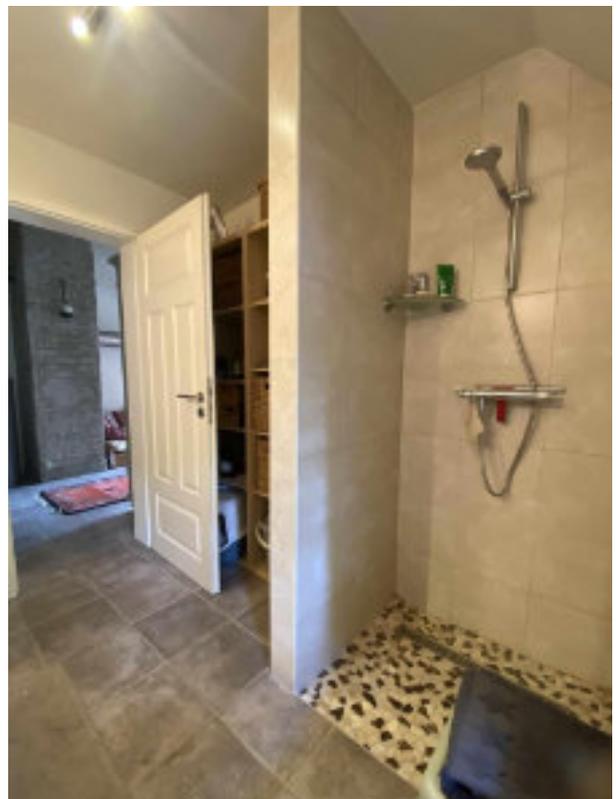
Treppe



Duschbad 1



Gästezimmer



Duschbad 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

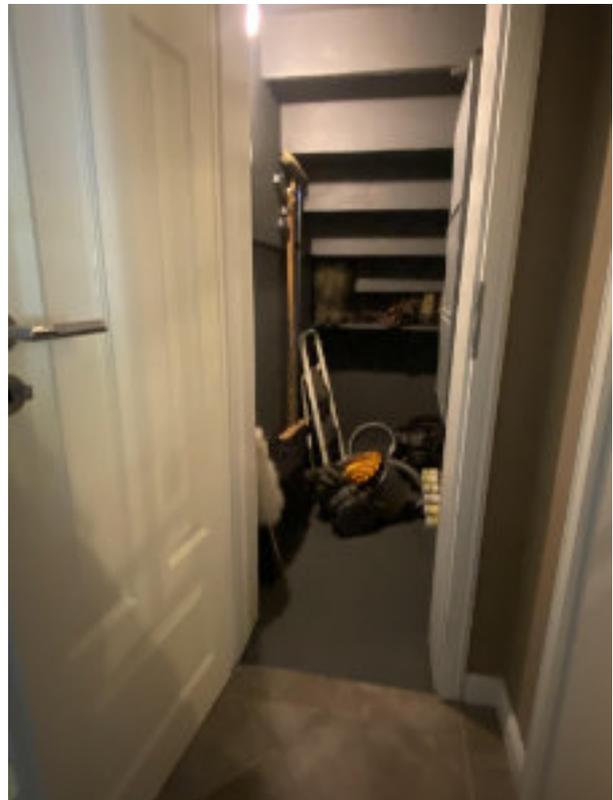
Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2



Abstellraum

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Carport (Schuppen)

Exposé - Galerie



Carport (Schuppen)



Carport (Schuppen)

Exposé - Galerie



Hühnerstall



Holzunterstand

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß, ohne Gewähr



Obergeschoß, ohne Gewähr

Exposé - Galerie

