

Exposé

Landhaus in Felde

**Reetdachkate als Ein- oder Zweifamilienhaus in
Alleinlage mit 8,3 ha Land/Weideland für Pferde**



Objekt-Nr. **OM-304603**

Landhaus

Verkauf: **1.895.000 €**

Ansprechpartner:
Hendrik Fröber
Telefon: 0173 2088688

Langleben
24242 Felde
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	82.318,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	310,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Reetdachhaus aus dem Jahr 2005 mit großem Garten und dazugehörigen Acker- und Weideland. Pferdehaltung ist möglich.

Es ist ein Haus, welches zurzeit zwei getrennte Hälften hat, die zusammen verkauft werden sollen. Beide Haushälften haben zusammen ca. 310 m² Wohnfläche. Die beiden Hälften können mit einem Durchgang miteinander verbunden werden. Es bietet sich aber auch ein Mehrgenerationenwohnen oder ähnliches an.

Die hintere Haushälfte wird von dem Eigentümer bewohnt und wird frei übergeben.

Die vordere Haushälfte ist seit April 2020 vermietet. Eine Kündigung bei Eigenbedarf ist möglich.

Der Innenausbau (Fußbodenheizung, Fußbodenbelag, Elektrik, Bäder, Küche, usw.) der vermieteten Haushälfte ist erst 2020 hergestellt worden.

Zu dem Grundstück des Hauses gehören ca. 6.000 m² Gartenland/Freiflächen.

Ausstattung

Die frei übergebene, hintere Haushälfte hat:

- 3 Zimmer (ein 4. Zimmer kann bei Bedarf im EG hergestellt werden): ein sehr großer Wohnbereich mit großer Terrassentür im EG sowie einen Küchenbereich im EG und ein großes und ein mittelgroßes Zimmer im DG
- ein Duschbad im EG und ein Bad mit einer Dusche und einer großen Badewanne im DG

Das EG hat eine Fußbodenheizung, im DG befinden sich Heizkörper. Beide Heizkreisläufe sind getrennt.

Im Wohnbereich des EG befindet sich ein Kamin (2006), der von der Feinstaubverordnung nicht betroffen ist.

Der Flur im Eingangsbereich und das Duschbad im EG sind mit Travertin gefliest. Der Rest im EG ist mit Echtholzdielen (amerikanische Weißbeiche 22 mm stark, 14 cm Deckung und fallende Längen ab ca. 4,5 Meter) verlegt worden. Das DG ist mit Echtholzdielen (Pitchpine, 22 mm stark, 14 cm Deckung 4,5 m fallend).

- das EG ist mit dem DG über eine Treppe aus alter Eiche verbunden.

Im DG gibt es noch einen größeren Spitzboden, der ebenfalls mit der Pitchpine-Echtholzdielen ausgelegt ist.

Nach hinten heraus hat die hintere Haushälfte eine große Terrasse (ca. 60 m²) mit Steinwall und einer kleinen Treppe aus Granitstufen. Der Terrassenbereich ist mit brasilianischen Quarzstein gefliest.

Die vermietete, vordere Haushälfte hat:

- 4 Zimmer: ein sehr großer Wohnbereich mit großer Terrassentür im EG einschließlich eines Küchenbereichs einer Küche in L-Form sowie ein Schlafzimmer im EG. Im DG befinden sich ein großes und ein mittelgroßes Zimmer.
- 2 Bäder (ein Duschbad im EG und ein Bad mit einer Badewanne in DG)
- im Wohnbereich im EG befindet sich ein Kaminofen (2021)
- hier ist im EG und DG eine Fußbodenheizung

Verbindung beider Haushälften im Innenbereich ist möglich.

Alle Dachgauben beider Haushälften sind innenseits mit Kupfer eingefasst.

Jede Haushälfte verfügt über eine eigene Gastherme (2020 und 2006).

Das Haus hat eine gute Energieeffizienzklasse. Darüber hinaus sind die Heizungsanlagen beider Haushälften geeignet die Wärmeversorgung auf einen Wärmepumpenbetrieb umzurüsten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus kann auch ohne die Ackerflächen und das Weideland verkauft werden. Dann würde zu dem Haus ca. 6.000 m² Grundstück gehören. Hierzu gibt es eine separate Anzeige

Das besondere an dem Objekt ist aber gerade, dass das umliegende Land zu dem Haus gehört. Es wäre schade, dies zu trennen.

Bei Interesse können noch weitere 5.000 m² Grünland neben der Straße Langleben zum Wohngebiet hin verkauft werden.

Es ist auch möglich, das nur Haus mit dem Weideland für Pferdehaltung zu verkaufen. Der Kaufpreis liegt dann bei 1,65 Mio €.

Lage

Das Fachwerkcreetdachhaus befindet sich in sehr ruhiger Alleinlage in der Gemeinde Felde in der Nähe zur Eider und dem Westensee und Ahrensee.

Felde befindet sich ca. 12 km von westlich von Kiel an der BAB 210 nach Rendsburg.

Felde ist eine Gemeinde im Naturpark Westensee im Kreis Rendsburg-Eckernförde und ist der einzige ländliche Zentralort im Amt Achterwehr.

Es ist das einzige Haus in der Straße, die zum Haus endet. Es ist also keine Durchfahrtstraße oder Zufahrtsstraße für andere Anlieger. Der nächste Nachbar ist ca. 150 m Luftlinie entfernt.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist an die Frischwasser- und Abwasserleitung der Gemeinde sowie an das Strom- und Gasnetz angeschlossen. Das Haus verfügt über einen Glasfasernetzanschluss für schnelles Internet.

Das Haus ist umgeben von Grün- (Weidefläche und Eiderwiesen) und Ackerland. Auf dem sich hinter dem Haus befindlichen Ackerland waren bereits in der Steinzeit Siedlungen ansässig. Es ist dort in der Vergangenheit diverses Steinzeitwerkzeug gefunden worden.

Das Grundstück zu beiden Haushälften ist längsseitig zum Weideland durch einen Holzzaun abgegrenzt.

Auf dem Grundstück befinden sich alte Eichen, Eschen und eine alte, große Kastanie, eine Magnolie, verschiedene alte und neue Obstbäume sowie diverse Rhododendrenbüsche und andere Sträucher und Bäume.

Die Zufahrtsstraße ist eine Eichenbaumallee.

Zur Straße hin befindet sich ein durch Rasengitter befestigter Parkplatz, der auch für schwere Lastfahrzeuge ausgelegt ist. Die befestigte Fläche bietet Platz für 4 Pkws. Es können aber ohne weiteres weitere Pkws geparkt werden.

Entlang der Straße Langleben und dem Wiesenweg befindet sich Weideland für Pferdehaltung mit einer Größe von ca. 1,2 ha.

Hinter und neben dem Haus befinden sich zwei durch einen Knick voneinander getrennte Ackerflächen (1,4 ha und 6 ha) mit einem sehr schönen alten Eichenbaumbestand in den Knicks.

In direkter Nähe zum Haus befindet sich eine öffentliche Badestelle direkt am Westensee.

Ebenso in unmittelbarer Nähe, aber in die andere Richtung, befindet sich eine Eiderbrücke, am Wanderweg, der nach Achterwehr oder zunächst Entlang der Eider und dann am Ahrensee vorbei zum Gut Marutendorf führt.

Felde liegt im Naherholungsgebiet mit vielen Freizeitmöglichkeiten.

Felde ist bei Familien zum Wohnen sehr begehrt. Es gibt eine gute Dorfgemeinschaft und eine freiwillige Feuerwehr. Die Infrastruktur in Felde bietet alle notwendigen Einrichtungen und vieles darüber hinaus:

Es gibt:

- eine Grundschule
- einen Kindergarten
- eine neue Edeka-Filiale als großen Supermarkt
- ein Ärztehaus
- 2 Tierärzte in ca. 5 bzw. 6 km Entfernung
- eine Apotheke
- einen Bahnhof
- eine Sparkassen- und Raiffeisenbank-Filiale
- kleinere Gastronomie
- im Ortsteil Bransbek (ca. 4 km entfernt) befindet sich eine Station für einen permanent einsatzbereiten Rettungswagen.

Es gibt eine Autobahnzufahrt nach Kiel und Rendsburg (ca. 5 km entfernt) und Hamburg (über die A 215 oder über die A7 ca. 12 km entfernt).

Die Fahrzeit mit dem Pkw nach Kiel beträgt ca. 15 Minuten bei normalem Verkehr.

Die Fahrzeit mit der Bahn von Felde zum Hauptbahnhof in Kiel beträgt je nach Zug 12 oder 19 Minuten. Die Züge fahren werktags tagsüber ca. alle 30 Minuten (maßgebend ist der jeweils aktuelle Fahrplan der Bahn).

Es gibt verschiedene Gutshöfe in näherer Umgebung (Gut Bosee, Gut Westensee, Gut Emkendorf, Schierensee, Deutsch Nienhof, um nur einige zu nennen) sowie diverse Reitställe.

Es gibt verschiedene Rad- und Wanderwege und sonstige Freizeitmöglichkeiten (z.B. Kanuverleih).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



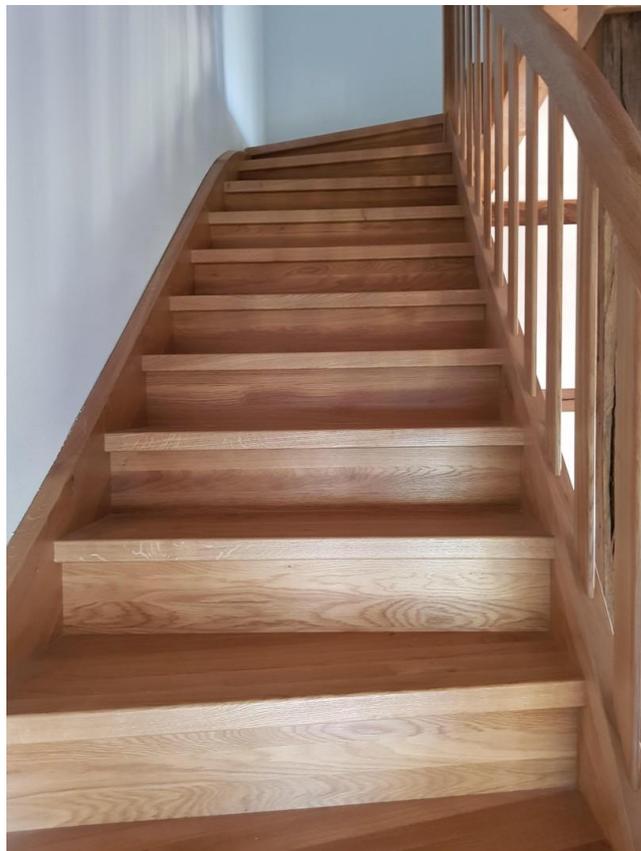
Exposé - Galerie



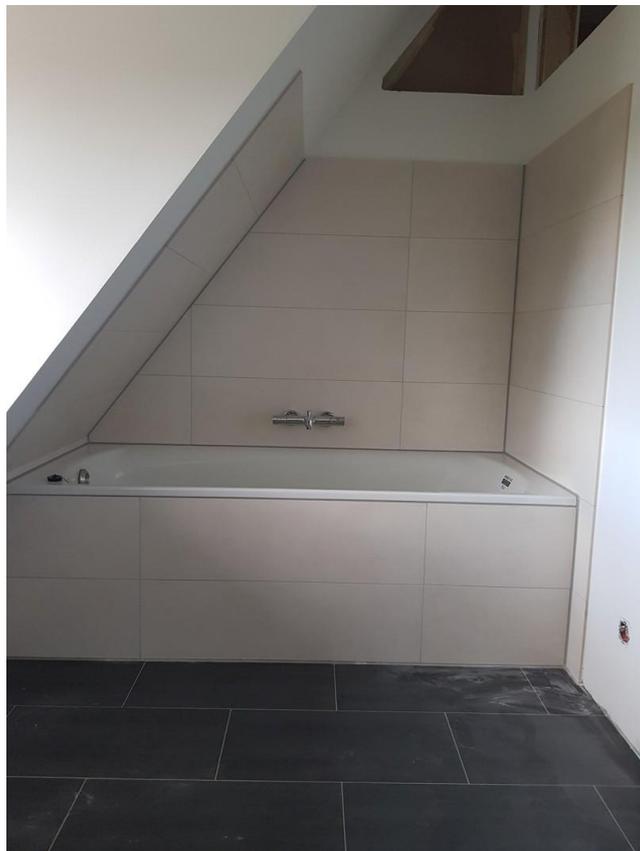
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

