



## Schleinähe: Historisches Reetdachanwesen zur Eigennutzung mit FeWo's und Mieteinnahmen

## Beschreibung

Es handelt sich bei dieser Immobilie um ein historisches Reetdach-Ensemble mit einer Hauptwohnung, fünf Ferienwohnungen einer Galerie und ein Badehaus in Schleinähe.

In dem Haupthaus befinden sich zwei Wohneinheiten, die auch zu einer Einheit zusammengelegt oder in ein bis zwei weitere Einheiten aufgeteilt werden könnten.

Bei der in rot gekennzeichneten Wohneinheit handelt es sich um eine eigengenutzte Wohneinheit. Sie erstreckt sich über zwei Etagen und hat fünf Zimmer. Die Wohnfläche beträgt ca. 137,5 m<sup>2</sup> groß.

Bei der in gelb gekennzeichneten Wohneinheit handelt es sich um eine Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Ferienwohnung ist im Durchschnitt für 82 €; die Nacht vermietet.

Im Gästehaus befinden sich drei Wohneinheiten und die Galerie.

Bei der in lila gekennzeichneten Wohneinheit handelt es sich um eine Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>. Die Ferienwohnung ist im Durchschnitt für 82 €; die Nacht vermietet.

Bei der in grün gekennzeichneten Wohneinheit handelt es sich um eine Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Die Ferienwohnung ist im Durchschnitt für 64 €; die Nacht vermietet.

Bei der in blau gekennzeichneten Wohneinheit handelt es sich um eine Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 29 m<sup>2</sup>. Die Ferienwohnung ist im Durchschnitt für 64 €; die Nacht vermietet.

Das Objekt eignet sich hervorragend zur Vermietung. Ein Vermietungspotenzial in Höhe von über 70.000 €; im Jahr wären möglich. Eine detaillierte Aufstellung können wir gerne besprechen.

## Schlüsselbrett

Objekt-ID:	195669
Lage:	24864 Brodersby
Immobilienart:	Landhaus
Zimmer:	15
Grundstücksfläche:	ca. 1.783 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 320 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 72 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1852
Bezugstermin:	nach Absprache
Kaufpreis:	1.198.000 €
Käufercourtage	Courtage inklusive MwSt.: für den Käufer provisionsfrei
Rundgang:	<a href="https://tour.ogulo.com/W5Ac">https://tour.ogulo.com/W5Ac</a>

## Energieausweis

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energie mit Warmwasser:	Ja
Primärenergieträger:	Gas
Wertklasse:	E
Endenergiebedarf:	148.10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1852
Energieausweis gültig bis:	12.05.2031

Sportclubs, Vereine, ein Kino und der Freizeitpark "TolkSchau" runden das Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene ab. Eine gute Ärzteinfrastruktur und ein neues Kreiskrankenhaus sind in der Stadt vorhanden.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmitteln bis hin zum Baumarkt locken nach Schleswig. In der Altstadt lädt eine Fußgängerzone zum Flanieren ein. Die bunte Geschäftswelt, sowie die gemütlichen Restaurants und Cafés sorgen für einen angenehmen Aufenthalt. Der Stadtname Schleswig kommt aus dem Altnordischen und bedeutet "Hafen der Schlei". Hier endet bzw. beginnt das beliebte Segel- und Ruderrevier die Schlei.

Das Schloss Gottorf wurde in seiner über achthundertjährigen Geschichte mehrfach umgebaut und beherbergt eines der bedeutendsten Museen Schleswig-Holsteins, oder besuchen Sie das Wikinger-Freilichtmuseum Haithabu. Deutschlands einziges Wikingerdorf bietet eine umfangreiche Ausstellung und präsentiert die Wikingerkultur modern und vielseitig.

Die Kreisstadt Schleswig besticht durch seine gute Anbindung und der direkten Lage an der Schlei und ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung ist mit der A7, einem Bahnhof, einem Busbahnhof und den diversen Bundesstraßen um Schleswig hervorragend.

## Lage

Die Gemeinde Brodersby-Goltoft ist eines der beliebtesten Schleidörfer und liegt an der Schlei zwischen Schleswig und Süderbrarup im Kreis Schleswig-Flensburg. Der Tourismus ist eine wichtige Einnahmequelle für die Gemeinde.

In Kleinbrodersby in unmittelbarer Nähe befinden sich ein kleiner Einkaufsmarkt mit einem Bäcker. In Brodersby können Sie bequem mit Ihrem Boot anlegen und dann im Restaurant einkehren, zudem besteht hier die Möglichkeit die Schlei mit einer Fähre zu überqueren. Brodersby verfügt außerdem über einen Bio-Bauernladen "Hof Bluschke", einen Friseur und eine 24h Milchtankstelle.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes und auch alle Schulen finden Sie in Schleswig. Diverse

## Ausstattung



#### Hauptmerkmale:

- ca. 1000 Meter bis zur Schlei
- 5 Wohneinheiten in 2 Gebäuden
- lfd. modernisiert und renoviert
- Jahresmieteinnahmen:  
ca. 70.000 €; möglich
- Spa-Bereich im Badehaus
- Galerie im Gästehaus
- Traumhafter Garten mit altem  
Baumbestand
- typische "Angeliter Reiter" auf  
dem First
- Glasfaseranschluss vorhanden
- eigener Hausbrunnen
- Carport und Außenstellplätze
- Fahrradlodge und Fahrradständer
- 430 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche nach DIN 277

#### Technische Details:

- 1985: Ausbau der ehemaligen Scheune  
in 4 Ferienwohnungen und die Galerie
- 1985: Bohrung eines Brunnen in 15 m Tiefe
- 1987: Renovierung und Umgestaltung  
des ehemaligen Backhauses  
(Aufenthaltsraum),  
Renovierung des Wohnhauses, Einbau  
Ofen, Teilausbau des OG's
- 1993: Überdeckung der Reetdächer
- 1995: Installation Bruderus Gasbrenner  
im Wohnhaus
- 1999: Ausbau des OG mit Dachgauben,  
Fenstern, begehbare Kleiderschrank,  
Neugestaltung des Badezimmers
- 2000: Umgestaltung Backhaus in einen  
Wellnessbereich
- 2004: Umbau gelb gekennzeichnete  
Wohnung in eine Ferienwohnung
- 2007: Umbau zwei Wohnungen zu einer
- 2008: Einbau neuer Ofen in Haupthaus
- 2009: Installation neuer Gastherme im  
Gästehaus, Erneuerung Carport
- 2012: Malerarbeiten Fenster und Türen außen
- 2012: Erneuerung der Schornstein,  
Neueindeckung der Dachfiste mit Reet
- 2016: Ausbesserung des Fachwerkes/  
Nordseite Gästehaus, Farbanstrich der  
Gebäude außen und innen,  
Verbesserungen des Reetdaches
- 2017: Erneuerung Wasserpumpe, div.  
Reetdacharbeiten
- 2019: Umbau der Ferienwohnungen im  
Gästehaus (Erneuerung des Fußbodens,  
Badarmaturen), Verbesserung des  
Grundrisses im Haupthaus, Malerarbeiten
- 2021: Erneuerung des Reetdaches auf  
dem Haupthaus, div. Baumrückschnitt

~~Mit dem virtuellen Rundgang ermöglicht der OstseeMakler registrierten Nutzern vom heimischen Computer aus die Traumimmobilie zu besichtigen.~~

Geben Sie hierfür folgenden Link in Ihren Browser ein: <https://tour.ogulo.com/W5Ac>

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie um Ihre Kontaktaufnahme.

Wir informieren Sie gern sehr viel ausführlicher und halten weitere Dokumente für Sie bereit.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Ihrer vollständigen Anschrift und Ihrer Rufnummer beantworten können.

Die Eigentümer legen großen Wert darauf, dass Besichtigungstermine ausschließlich über unser Haus abgestimmt werden.

Bitte respektieren Sie diesen Wunsch und damit die Privatsphäre der Eigentümer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

## Fotos



Lage der Immobilie





gepflegter Eingangsbereich



Gelb: Ferienwohnung





Rot: Wohnzimmer Haupthaus



Traumhafter Garten



Haupthaus EG



Haupthaus OG





Gästehaus Erdgeschoss



Gästehaus OG