



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Wohnen, Ferienvermietung und Ausbaupotenzial – Gästehaus „Alte Schule“ in Oldenswort



Objekt: IKN-2280 | 25870 Oldenswort

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Nutzfläche	ca. 400 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 2.094 m ²

Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1870
Zustand	Renovierungsbedürftig
Kaufpreis	749.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %



Beschreibung

Bei dem ehemaligen Schulgebäude aus der Zeit um 1870 handelt es sich heute um eine als Mehrfamilienhaus mit Gästehaus eingetragene Immobilie mit insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche und rund 400 m² zusätzliche Nutzfläche, teilweise in Wohnqualität.

Die vorhandene Aufteilung bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und wird durch zusätzliche Ausbaureserven ergänzt.

1. Wohneinheit – derzeit vom Eigentümer bewohnt

Die derzeit noch vom Eigentümer genutzte Wohnung im Erdgeschoss, verfügt über ca. 108 m² Wohnfläche. Sie umfasst drei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Darüber hinaus besteht von der Wohnung aus ein Zugang zu den vorhandenen Versorgungsräumen. Für diese Wohneinheit besteht Renovierungsbedarf, sodass eine spätere individuelle Gestaltung möglich ist.

2. Wohneinheit / Ferienwohnung

Eine weitere, im Erdgeschoss gelegene Einheit mit ca. 80 m² wurde im Jahr 2020 saniert und wird als Ferienwohnung genutzt. Sie verfügt über einen eigenen Zugang von außen, zwei Schlafzimmer sowie einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich.

3. Gästezimmer im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei separate Gästezimmer mit jeweils ca. 15 m². Zu den Gästezimmern gehört ein Bad. Die Bereiche wurden im Jahr 2015 saniert und ergänzen die bestehende Wohn- und Feriennutzung.

4. Ausbaureserve im Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine Fläche, die derzeit als Frühstücks- und Aufenthaltsraum für die Gäste der Gästezimmer genutzt wird. Eine Umgestaltung zu zusätzlichem Wohnraum ist denkbar.

5. Stauraum in der Dachspitze

Die Dachspitze bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Möglichkeiten zur Unterbringung von Gegenständen.

Ergänzt wird das Gebäude durch eine Doppelgarage, eine weitere im Jahr 2020 modernisierte Garage sowie ein Gartenhaus und weitere Nebengebäude. Mehrere Abstellmöglichkeiten stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Grundstück bietet einen großzügigen Außenbereich.

Durch die Kombination aus bestehender Wohneinheit, separater Ferienwohnung, Gästezimmern und weiteren Ausbaureserven lässt sich das Gebäude unterschiedlich nutzen und bei Bedarf auch künftig weiterentwickeln.



Lage

Oldenswort liegt auf der Halbinsel Eiderstedt im Kreis Nordfriesland. Die Gemeinde ist von der für Eiderstedt typischen Marschlandschaft geprägt und liegt zwischen Tönning und Husum. Die Nordseeküste sowie die bekannten Orte der Halbinsel sind von hier aus gut erreichbar.

Im Ort gibt es unter anderem einen Kindergarten, eine Grundschule und Angebote für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und größere Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Orten.

Auch die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Lage gut: Oldenswort verfügt über einen eigenen Bahnhofsteppunkt in Harblek. Die Regionalbahn RB 64 verbindet die Strecke unter anderem mit Husum, Tönning und St. Peter-Ording. Mit dem Auto erreicht man die Region über die B5; die A23 stellt die überregionale Verbindung in Richtung Hamburg her.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Besonders die Eiderstedter Landschaft und die Nähe zur Nordsee machen die Lage interessant für alle, die ländliches Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnfläche: ca. 200 m²
- Nutzfläche: ca. 400 m²
- Wohnung: ca. 108 m², derzeit vom Eigentümer bewohnt
- Ferienwohnung: ca. 80 m², 2020 saniert, separater Zugang von außen
- 3 Gästezimmer im Obergeschoss, jeweils ca. 15 m², jeweils mit Bad
- 1 Wohnung im Obergeschoss als Ausbaureserve
- Dachspitze ausgebaut - bietet zusätzlichen Stauraum
- Erdgeschoss: Beton und Estrich
- Obergeschoss: Teppich, Holz, Fliesen und PVC
- Außenwände: Mauerwerk, verschalt
- Holzbalkendecke im Obergeschoss
- Dachbalken teilweise erneuert
- Dach: 1996 erneuert
- Gästezimmer: 2015 saniert
- Heizung: kombinierte Gas-Wärmepumpe
- Warmwasserbereitung über Wärmepumpe



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

- Photovoltaikanlage: 20 kW, installiert 2024
- Einspeisung über E.ON Hanse
- Glasfaser vorhanden
- Wasserleitungen: 2008 erneuert
- Elektroleitungen: zuletzt 2020 erneuert
- Klärgrube für 18 Personen, 2024 installiert

- Wohnung: Renovierungsbedarf
- Doppelgarage
- Garage, 2020 modernisiert
- Gartenhaus aus den 1980iger Jahren
- Weitere Nebengebäude
- Mehrere Abstellmöglichkeiten
- Garten/Außenbereich

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers, die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen nach DIN 277 und WoFlVo. Bis zum Notarvertrag ist ein Zwischenverkauf jederzeit möglich!

WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten um Verständnis, dass wir, auch zum Schutze der Verkäufer, keine unvollständigen oder anonymen Anfragen beantworten werden. (Name, Vorname - Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort - Telefonnummer)

Provisionshinweis - Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. MwSt. berechnet auf den Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein Vertrag in gleicher Höhe geschlossen. Die Provision inkl. der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung gültigen MwSt. ist spätestens 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Beendigung des Maklervertrages wirkt nur für die Zukunft. Hat der Makler während der Vertragsdauer seine Leistung erbracht, so bleibt die Vergütungspflicht auch bis 12 Monate nach Ende des Maklervertrages bestehen, auch wenn der gewünschte Kaufvertrag nach Ablauf des Maklervertrages geschlossen wird.

Immobilien Kontor Nord, Timmermannsstrat 4b, 18055 Rostock
Herr Christian Trems +49 381 38250038

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de
www.iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Impressum des Anbieters finden Sie unter: <http://www.iknord.de> Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers, die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Stirnseite



FeWo Zimmer 1

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de
www.iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



FeWo Zimmer 1



FeWo Zimmer 2

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de
www.iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



FeWo Zimmer 3



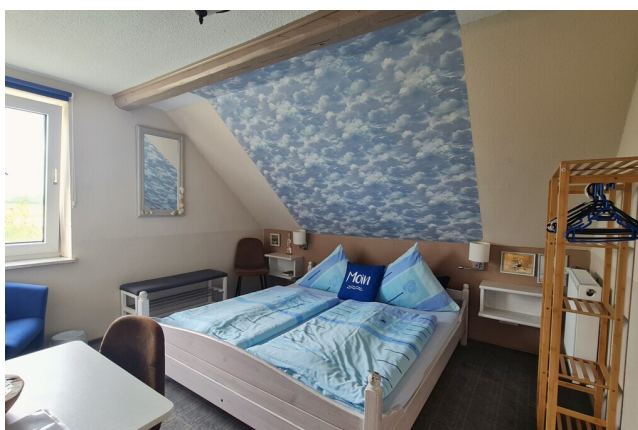
Eingangsbereich WE1 (EG)



WE1 Bad



WE1 WC



Gästezimmer Nr. 1



Gästezimmer Nr. 2

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de
www.iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Gästezimmer Nr. 2 - Bad



Gästezimmer Nr. 3



OG Küche



OG Badezimmer



OG Frühstücksraum



Dachboden 1

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de
www.iknord.de



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Dachboden 2



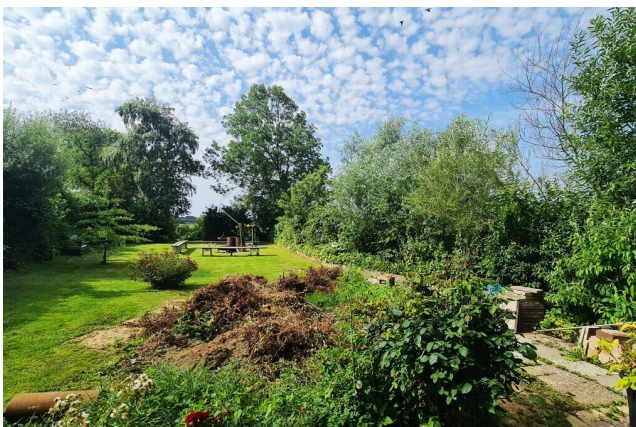
Garten



Hintereingang



Außensäule für Kläranlagentechnik



Grillecke



Grillecke



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Grundriss

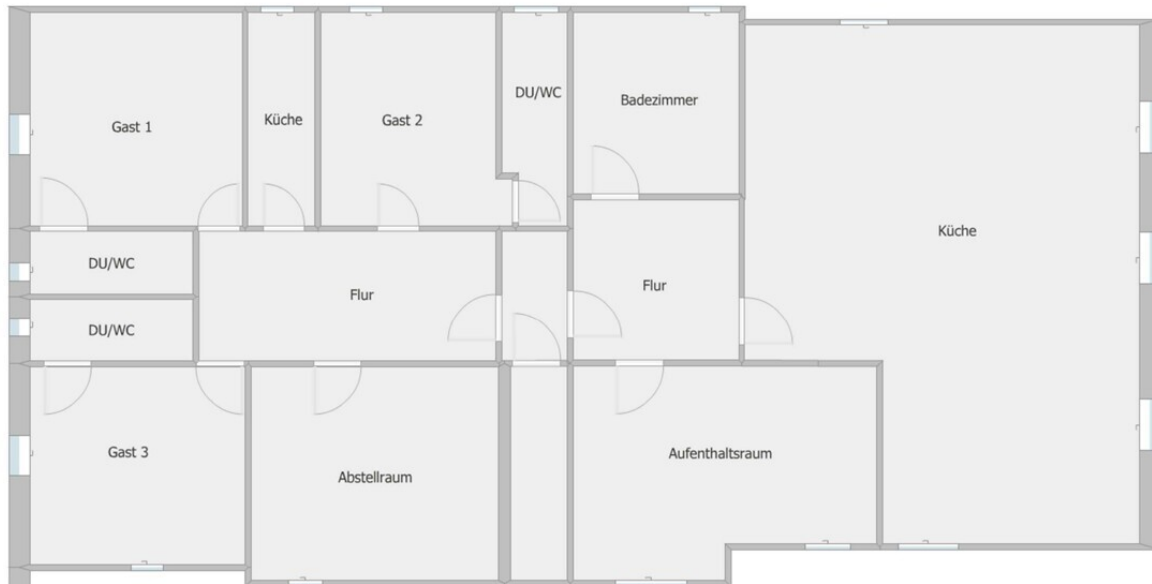


Erdgeschoss

Grundriss EG



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Dachgeschoss

Grundriss DG



IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Ihr Ansprechpartner

Firma

Immobilien Kontor Nord
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Telefon: +49 381 38250038

E-Mail: info@iknord.de

Web: www.iknord.de