



## NEU IM BESTAND

# Ein Zuhause mit Geschichte – charmante Reetdachkate auf großzügigem Naturgrundstück

## Basis-Infos

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Objekt-Nr.            | 1214                                  |
| Ort                   | Brumoorstraße 2<br>24986 Havetoftloft |
| Haustyp               | Reetdachkate                          |
| Baujahr               | 1850                                  |
| Wohnfläche            | 166 m²                                |
| Grundstücksfläche ca. | 1.624 m²                              |
| Zimmer                | 5                                     |
| Anzahl Etagen         | 2                                     |
| Anzahl Stellplätze    | 6                                     |
| Art der Stellplätze   | Carport, Garage, Außenstellplatz      |
| Frei ab               | nach Absprache                        |

## Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 379.000 € |
|-----------|-----------|

## Energieausweis und Bausubstanz

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Letzte Modernisierung/Sanierung | 1994                     |
| Objektzustand                   | gepflegt                 |
| Wesentliche Energieträger       | Heizöl,                  |
| Heizungsart                     | Ölheizung                |
| Energieausweis                  | Energieausweis liegt vor |
| Energieausweis Typ              | Bedarfsausweis           |
| Energiebedarf                   | 231 kWh/(m² * a)         |

## Laura Reepschläger

Kirchlücke 2a  
24991 Freienwill

Telefon: 04602-9676630  
Mobil: 0151-72472845  
laura.reepschlaeger@ah-immobilien.net

## Ausstattung:

- Balkon/Terrasse
- Einbauküche

## Provision/Courtage:

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages (Nachweis oder Vermittlung) eine Käufermaklercourtage von 2,98 % inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer an den Vermittler zu zahlen. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

## Objektbeschreibung

Umgeben von altem Baumbestand, viel Grün und einem über Jahre gewachsenen Garten liegt diese besondere Reetdachkate in Havetoftloft. Das ursprünglich um ca. 1850 errichtete Haus wurde 1994 umfassend saniert und verbindet heute historische Details mit einem vielseitigen Raumangebot und modernen Ausstattungsmerkmalen.

Auf ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer über zwei Etagen. Zusätzlich stehen rund 114 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, sodass insgesamt etwa 280 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche vorhanden sind. Damit bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Vom Familienleben über das Arbeiten im eigenen Zuhause bis hin zu Hobbys und persönlichen Rückzugsbereichen.

Bereits beim Betreten wird die besondere Atmosphäre des Hauses spürbar. Sichtbare Holzbalken, teilweise mit Lehmputz versehene Wände, freiliegendes Mauerwerk und verschiedene natürliche Materialien verleihen den Räumen eine warme und individuelle Ausstrahlung. Fliesen, Holz, Teppich und Kirschholzparkett sorgen dabei für ein abwechslungsreiches und wohnliches Gesamtbild.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich. Kochen, Essen und Wohnen gehen hier fließend ineinander über. Durch den direkten Zugang zur Terrasse lässt sich der Wohnraum bei schönem Wetter unkompliziert nach draußen erweitern. Der Blick in den Garten schafft dabei eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ideal für ein Frühstück im Grünen, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Für eine besondere Atmosphäre sorgt der historische Kachelofen im Wohnbereich, der über Bestandsschutz verfügt. Gerade in der kühleren Jahreszeit wird er zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Hauses.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein modernes Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Im Obergeschoss stehen zwei zusätzliche Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung.

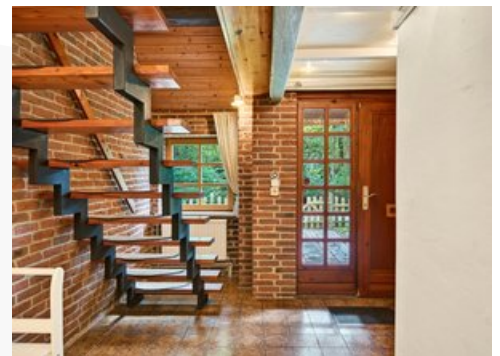
Die Raumhöhen geben dem Haus einen weiteren authentischen Bezug zu seiner Geschichte. Die ursprünglichen Geschosshöhen liegen bei etwa 2,20 m. Im Wohnbereich reichen die sichtbaren Balken teilweise bis auf ca. 1,90 bis 1,95 m herab. Diese Besonderheit prägt das Raumgefühl und gehört zum historischen Erscheinungsbild der Immobilie.

Auch das Reetdach wurde in den vergangenen Jahren umfassend berücksichtigt. Im Jahr 2012 wurde es vollständig erneuert. Dabei wurden unter anderem eine reetdachgerechte Dämmung, Gauben, Tonkappen am First sowie Dachübergänge aus Kupfer ausgeführt. Im Mai 2026 erfolgte zudem eine umfangreiche Pflege und Aufarbeitung des Reets: Es wurde ausgebessert, konserviert und gekämmt.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2018. Die Kunststoff-Öltankanlage verfügt über ein Fassungsvermögen von ca. 6.000 Litern. Die Holzfenster wurden etwa 2008 erneuert und sind zweifach verglast.

Ein wesentlicher Bestandteil des Anwesens ist das ca. 1.624 m<sup>2</sup> große Grundstück. Der Garten ist über viele Jahre gewachsen und bietet mit altem Baumbestand, Apfel- und Pflaumenbäumen sowie verschiedenen geschützten Bereichen zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Zwischen den Bäumen und Grünflächen ergeben sich immer wieder ruhige Plätze zum Sitzen, Entspannen oder für gesellige Stunden.

Das Grundstück verteilt sich auf zwei Flurstücke, zwischen denen eine kleine, wenig befahrene Straße verläuft. Auf dem Grundstück mit dem Wohnhaus befinden sich eine





Garage mit angrenzender Werkstatt sowie der Gartenbereich. Auf dem gegenüberliegenden Grundstücksteil stehen ein Carport und weitere Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Damit ist auch für Fahrzeuge, handwerkliche Tätigkeiten und persönliche Hobbys ausreichend Raum vorhanden.

So verbindet dieses Anwesen historische Architektur mit viel Platz und einer naturnahen Umgebung. Der Kachelofen, die sichtbaren Holzbalken, das Reetdach und der gewachsene Garten verleihen dem Haus eine Atmosphäre, die sich nur schwer mit einem klassischen Neubau vergleichen lässt.

Ob gemütliche Stunden am Kachelofen, ein Frühstück auf der Terrasse, konzentriertes Arbeiten im eigenen Zuhause oder entspannte Nachmittage im Garten. Hier gibt es Raum, das eigene Zuhause ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

### Ausstattung

- Ursprüngliches Baujahr ca. 1850
- Umfassende Sanierung im Jahr 1994
- Ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 114 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- Insgesamt ca. 280 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Ca. 1.624 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, verteilt auf zwei Flurstücke
- 5 Zimmer auf zwei Etagen
- Offener Wohn- und Küchenbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Historischer Kachelofen mit Bestandsschutz
- Duschbad im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Teilweise bzw. überwiegend Lehmputz an den Innenwänden
- Sichtbare Holzbalken in mehreren Räumen
- Teilweise Mauerwerk in Sichtoptik
- Bodenbeläge aus Fliesen, Holz, Teppich und Kirschholzparkett
- Holzfenster aus ca. 2008 mit Zweifachverglasung
- Ursprüngliche Geschosshöhen von ca. 2,20 m
- Höhe bis zu den sichtbaren Balken im Wohnbereich teilweise ca. 1,90 bis 1,95 m
- Reetdach im Jahr 2012 vollständig erneuert
- Reetdachgerechte Dämmung
- Tonkappen am First
- Dachübergänge in Kupfer
- Umfangreiche Pflege und Aufarbeitung des Reetdachs im Mai 2026
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2018
- Kunststoff-Öltank mit ca. 6.000 Litern Fassungsvermögen
- Großzügiger, eingewachsener Garten
- Alter Baumbestand mit Apfel- und Pflaumenbäumen
- Angrenzender Teich
- Garage mit angrenzender Werkstatt
- Carport und weitere Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstücksteil

### Lage

Die Reetdachkate befindet sich in ländlicher und naturnaher Lage von Havetoftloft, einem Ortsteil der Gemeinde Mittelangeln im Kreis Schleswig-Flensburg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Grundstücken und einer angenehm ruhigen Atmosphäre.

Das eingewachsene Grundstück bietet viel Privatsphäre und macht den Außenbereich zu einem wichtigen Teil des Wohnens. Gleichzeitig sind die Dinge des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Im nahegelegenen Satrup befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte.

Eine Bushaltestelle liegt in der näheren Umgebung. Bahnanschlüsse gibt es unter anderem in Sörup, Tarp und Husby. Auch Flensburg, Schleswig und die Ostseeküste

sind mit dem Auto gut erreichbar.

Damit bietet die Lage eine angenehme Verbindung aus ländlicher Ruhe, viel Freiraum und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

### Sonstiges

Zur Wahrung der Privatsphäre bitten wir, von eigenständigen Besichtigungen abzusehen. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – kontaktieren Sie uns einfach.

Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Finanzierungsberechnung und finden gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung. Sollten Sie derzeit im Eigentum wohnen und über einen Verkauf Ihres Hauses nachdenken, sprechen Sie uns gerne an. Wir unterstützen Sie kompetent bei Ihrem Vorhaben.

Hinweis: Einzelne Fotos wurden mithilfe von KI-gestützter Bildbearbeitung optimiert. Die Darstellung der Immobilie wurde dabei nicht wesentlich verändert.













































































