



IMMOBILIEN-EXPOSÉ

KfW-40-Walmdachhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss

an der traumhaften Nordsee · Bredstedt, Nordfriesland



Objektart	Walmdachhaus / Einfamilienhaus	Baujahr	2019
Wohnfläche	ca. 154 m²	Grundstück	ca. 1.051 m²
Nutzfläche	ca. 56 m² (Garage + Speicher)	Zimmer	6 + 2 Bäder
Energiestandard	KfW 40 · Photovoltaik	Kaufpreis	574.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Lage	Bredstedt, Nordfriesland		



01 Die Lage

Bredstedt ist eine lebendige Kleinstadt im Herzen Nordfrieslands – nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Alles für den täglichen Bedarf ist vor Ort: Supermärkte, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Geschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Über den Bahnhof Bredstedt an der Marschbahn gelangen Sie direkt nach Husum, Niebüll, auf die Insel Sylt und bis Hamburg. Deich, Weite und das Wattenmeer der Nordsee liegen nur eine kurze Fahrt entfernt – ideal für alle, die das Leben zwischen Meer und Marsch schätzen.

- ✓ **Nordseeküste / Deich:** ca. 8 km
- ✓ **Einkaufen:** direkt in Bredstedt (fußläufig)
- ✓ **Nächste Städte:** Husum ca. 17 km · Niebüll ca. 24 km
- ✓ **Bahnhof / Autobahn:** Bahnhof Bredstedt im Ort · A7 ca. 45 km

02 Das Objekt

Dieses hochwertige KfW-40-Walmdachhaus (Baujahr 2019) verbindet höchste Energieeffizienz (Effizienzstandard KfW 40) mit einem großzügigen, durchdacht geschnittenen Grundriss. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der in einen offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht: ein **großzügiges Wohnzimmer** mit angrenzendem **Essbereich** bildet das kommunikative Herz des Hauses. Direkt daneben liegt die **Küche**, ergänzt um eine **separate Speisekammer** für zusätzlichen Stauraum. Ebenfalls im Erdgeschoss: ein ruhiges **Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum** sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken. Ein praktischer **Technik- und Hauswirtschaftsraum** – mit Waschbereich und eigenem Zugang zum Hof – dient zugleich als wettergeschützte Nebeneingangsschleuse.

Im **Obergeschoss** verteilen sich **vier weitere vollwertige Zimmer** rund um ein zweites Badezimmer – viel Raum für Familie, Gäste, Homeoffice oder Hobby. Das voll ausgebaute Dachgeschoss unter dem Walmdach schafft zusätzlichen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit angenehmer Deckenhöhe. Insgesamt bietet das Haus so **6 vollwertige Zimmer und 2 Bäder** – ergänzt um Küche, Speisekammer, Ankleide und Technikraum. Auf dem ca. 1.051 m² großen Grundstück sorgen eine eigene Photovoltaikanlage mit Einspeise- und Abnahmegarantie auf 20 Jahren, eine Regenwasserzisterne und ein Gartenbewässerungssystem für niedrige Betriebskosten und viel Komfort – und das nur rund 8 km von der Nordsee entfernt.



03 Impressionen

AUSSEN & GRUNDSTÜCK



Straßenansicht



Vorderansicht mit Garage



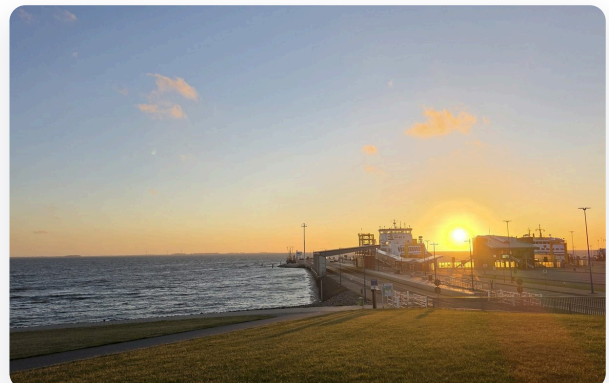
Gartenseite



Terrasse



Grundstück & Garten



Nordseeküste – ca. 8 km entfernt



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

— ERDGESCHOSS —



Eingangsbereich



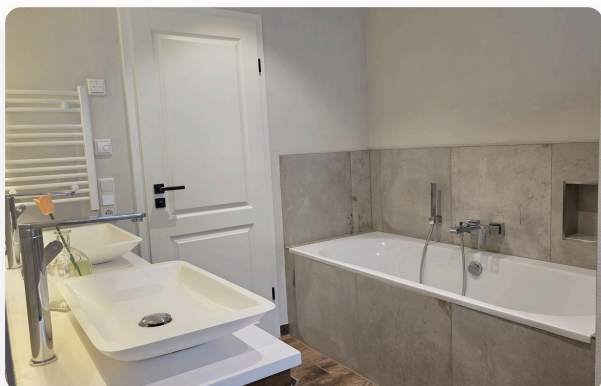
Wohn- & Essbereich



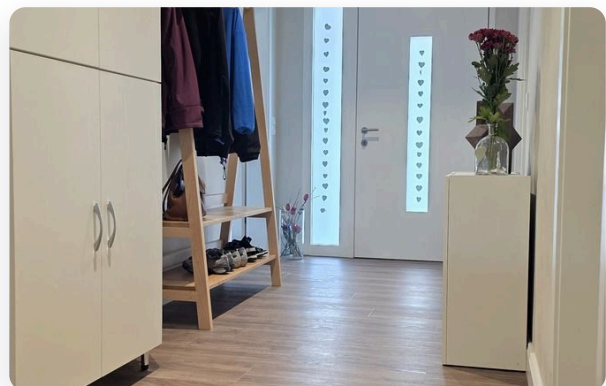
Küche



Schlafzimmer



Badezimmer mit Doppelwaschbecken



Begehrer Kleiderschrank / Ankleide





Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

OBERGESCHOSS



Treppenaufgang



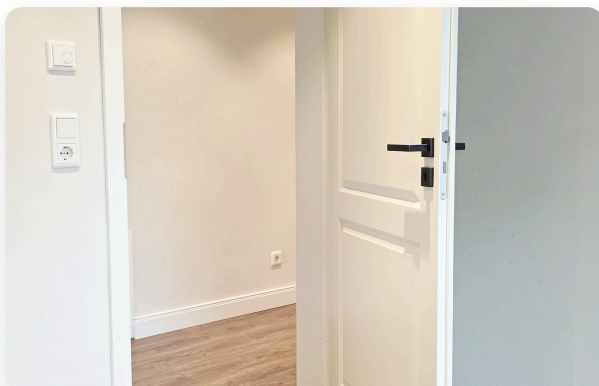
Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Weiteres Zimmer / Gästebereich



Weiteres Zimmer



Badezimmer (Obergeschoss)





04 Ausstattung, Technik & Bauweise

Dach & Fenster

- ✓ Moderne **Tondachsteineindeckung** – hochwertig und zeitlos geradlinig.
- ✓ Hochwertige **dreifach verglaste Dachflächenfenster mit elektrisch gesteuerten außenliegenden Rollläden** zur effektiven Beschattung und Verdunkelung.
- ✓ Hochwertige **Holz-Aluminium-Verbundfenster der Firma Internorm** mit innenliegenden Jalousien im Scheibenzwischenraum – zur Vermeidung von Wärmebrücken, witterungsgeschützt und wartungsarm.
- ✓ **Wärmebrückenoptimierte Fensterlaibungen** mit zusätzlichen Holzfaserdämmkeilen.

Fassade & Bauweise

- ✓ **Ökologischer Holzständerbau mit hochwertiger Holzfaserdämmung**. Hohe Rohdichte und hervorragende Phasenverschiebung sorgen für sehr guten sommerlichen Wärmeschutz, ausgezeichneten Schallschutz und hohe Wärmedämmung im Winter.
- ✓ Typisch **nordische Fassadengestaltung** mit langlebiger Klinker-Echtsteinverblendung.

Energie & Haustechnik

- ✓ Hocheffiziente **Sole-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen**.
- ✓ **Photovoltaikanlage mit Einspeise- und Abnahmegarantie auf 20 Jahren**.
- ✓ Zentrale **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung** und kontrollierter Be- und Entlüftung.
- ✓ Elektrische **Somfy-Rollladensteuerung** mit Smart-Home-Anbindung.
- ✓ **Smart-Home-Schnittstelle der Heizungsanlage** bereits vorhanden.
- ✓ Vorbereitung für die **Smart-Home-Steuerung der Lüftungsanlage**.
- ✓ Modernes **Smart-Home-Konzept** mit zahlreichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Wasser & Außenanlagen (Grundstück)

- ✓ **5.000-Liter-Regenwasserzisterne** zur Gartenbewässerung, mit Vorbereitung für die WC-Spülung.
- ✓ Im Hausnetzwerk integriertes **Gardena-Bewässerungssystem**.
- ✓ **Sickerschacht** zur Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser.
- ✓ **Vorbereiteter Gartenbrunnen** (Brunnenanlage erstellt, nur Pumpe fehlt noch).

Garage, Stauraum & Nebengebäude

- ✓ **Garage (ca. 34 m²)** – direkt dahinter, über die gesamte Garagenbreite, eine zusätzliche **Abstellkammer (ca. 2 m breit)** für weiteren Stauraum.
- ✓ **Abstellboden / Speicher im Dachgeschoss (ca. 22 m²)**, bequem über eine Ausziehtreppe erreichbar – ideal als zusätzliche Nutz- und Abstellfläche.
- ✓ **Gewächshaus** als Nebengebäude im Garten.



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

Innenausstattung & Raumklima

- ✓ **Gehobene Ausstattungsqualität** mit hochwertigen Materialien und moderner Haustechnik.
- ✓ **Kalkinnenputz** in allen Innenräumen von Erd- und Obergeschoss zur Verbesserung des Raumklimas bzw. der Luftqualität.



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

Ralf Scherer · Bürgermeister-Högl-Straße 2 · 95478 Kemnath

Tel. 09278-7757707 · Mobil 0170 - 3102656 · 0151 - 70528104

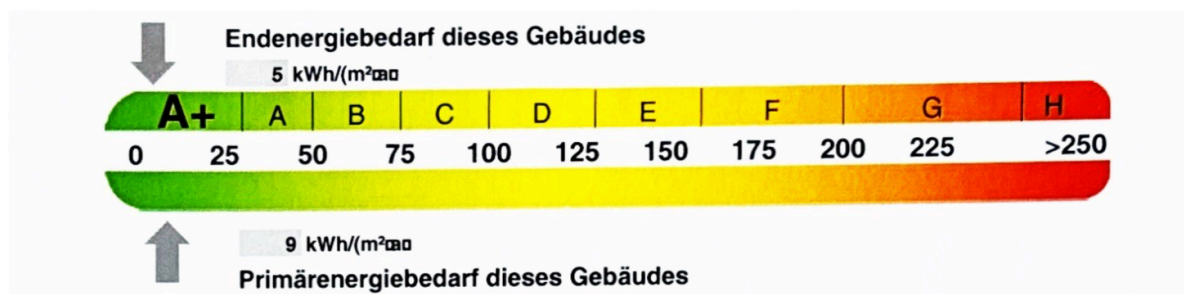
mein-baumakler@t-online.de · www.mein-baumakler.de



05 Energieausweis

Pflichtangaben gemäß § 87 GEG (Angaben in der Immobilienanzeige):

- ✓ **Art des Energieausweises:** Bedarfsausweis (Energiebedarfsausweis)
- ✓ **Endenergiebedarf:** 5 kWh/(m²·a)
- ✓ **Wesentlicher Energieträger (Heizung/Warmwasser):** Strom-Mix – Sole-Wärmepumpe (Erdwärme) & Photovoltaik
- ✓ **Baujahr lt. Energieausweis:** 2018 (Wärmeerzeuger 2019)
- ✓ **Energieeffizienzklasse:** A+



Auszug aus dem Energiebedarfsausweis (EnEV) · gültig bis 07.01.2030 · Reg.-Nr. SH-2020-003025067

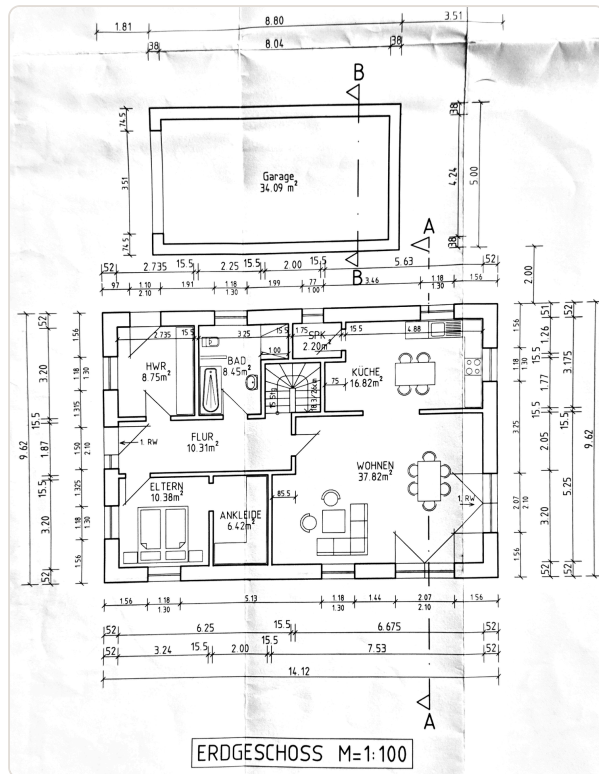


Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

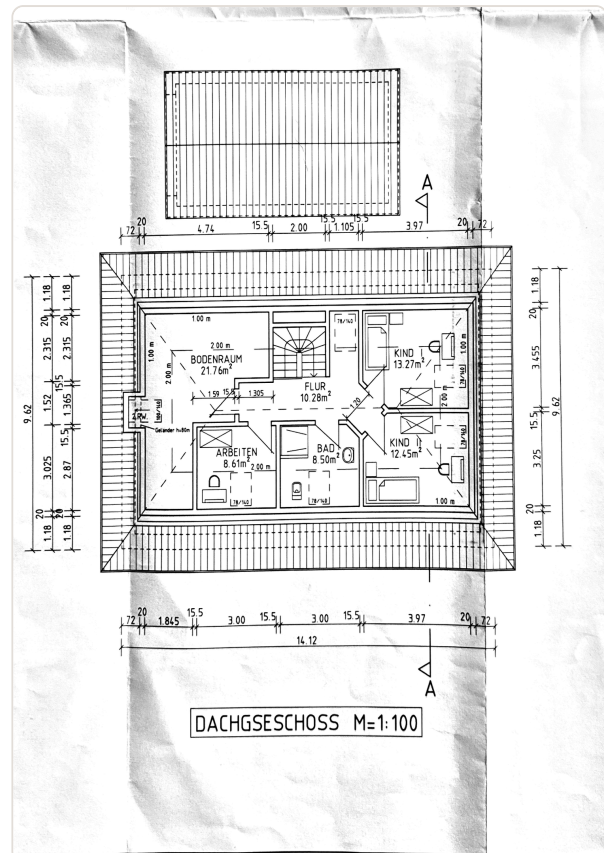
IHR MAKLER VOM BAU

06 Grundrisse

Erd- und Dachgeschoss im Maßstab 1:100 (alle Maße ca.).



Erdgeschoss (M 1:100)



Dachgeschoss (M 1:100)

07 Ihr Ansprechpartner



Ralf Scherer – Ihr BAUmakler

Immobilienmakler mit echtem Bausachverstand · Verkauf, Kauf und Beratung

Tel. 09278-7757707 · Mobil 0170 - 3102656 · 0151 - 70528104 · WhatsApp durchgehend
mein-baumakler@t-online.de · www.mein-baumakler.de · telefonisch täglich 7:30–19:00 Uhr

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr; sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Maßgeblich sind die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten. Stand: 2026.



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung
Ralf Scherer · Bürgermeister-Högl-Straße 2 · 95478 Kemnath

Tel. 09278-7757707 · Mobil 0170 - 3102656 · 0151 - 70528104
mein-baumakler@t-online.de · www.mein-baumakler.de