

# Exposé

## Einfamilienhaus in Flensburg

### Sofort frei: Traumhafter Bungalow Nähe Fördepromenade / Yachthafen Sonwik



Objekt-Nr. OM-300286

### Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Telefon: 0461 40778778

24944 Flensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	23.08.2024
Grundstücksfläche	470,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komplett renoviertes Einfamilienhaus (Bungalow) mit wunderschönem (nicht einsehbarem) Garten in ausgezeichnetener Lage.

Im EG befindet sich die eigentliche ebenerdige Wohnung mit 4 Zimmern, Gäste-WC, Kamin, überdachter Terrasse und ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zusätzlich gibt es im UG zwei weitere Zimmer und ein Bad mit insgesamt 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Keller befinden sich noch zwei Abstellräume, ein Hobbyraum mit Sauna, ein Werkstattraum sowie eine Waschküche.

Der Keller wurde 2022 und 2023 aufwändig saniert und der Warmwasserspeicher erneuert.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig und entspricht dem aktuellen Standard. Moderne Einbauküche, dreifachverglaste Fenster mit Plissees, Kamin, sehr schnelles Internet über Kabel (1.000 Mbit/s), zusätzlich Glasfaseranschluss vorhanden, Steuerung sämtlicher Heizkörper über Smart Home.

Momentan sind im EG Wohnzimmer und Fernsehraum miteinander verbunden. Mit geringem Aufwand lassen sich bei Bedarf beide Zimmer wieder durch eine Zwischenwand in Leichtbauweise trennen.

Im Garten befinden sich zwei Gartenhäuschen und, neben der überdachten Terrasse, noch eine kleinere nicht überdachte.

Die Einzelgarage sowie ein Stellplatz befinden sich zur Straße hin vor den Gebäuden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Flensburg (knapp unter 100.000 Einwohner) zeichnet sich nicht nur durch seine Lage an der gleichnamigen Förde, den Hafen und der unmittelbaren Nähe zu Dänemark, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, glänzende Einkaufsmöglichkeiten, den Museumshafen, die Rote Straße, Sandstrände, Universität und Hochschule sowie kulturelle Einrichtungen aus. Ebenso sind das Glücksburger Schloss, die Geltinger Birk, die Schlei-Region und die Nordfriesischen Inseln, z.B. Sylt, Amrum und Föhr, schnell zu erreichen.

## Lage

Die Immobilie liegt mit 9 weiteren freistehenden Einfamilienhäusern in einem kleinen Wohngebiet direkt neben dem Volkspark (Wald) und ist trotzdem sehr zentrumsnah. Der Zugang zum Haus erfolgt nicht direkt über die Straße, sondern über einen parallel verlaufenden Privatweg.

Die Fördepromenade mit dem Yachthafen Sonwik und mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso sind diverse Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Penny, Rossmann, Bäcker, Apotheken, Shell), Ärzte, Restaurants, Schulen und Kindergärten fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



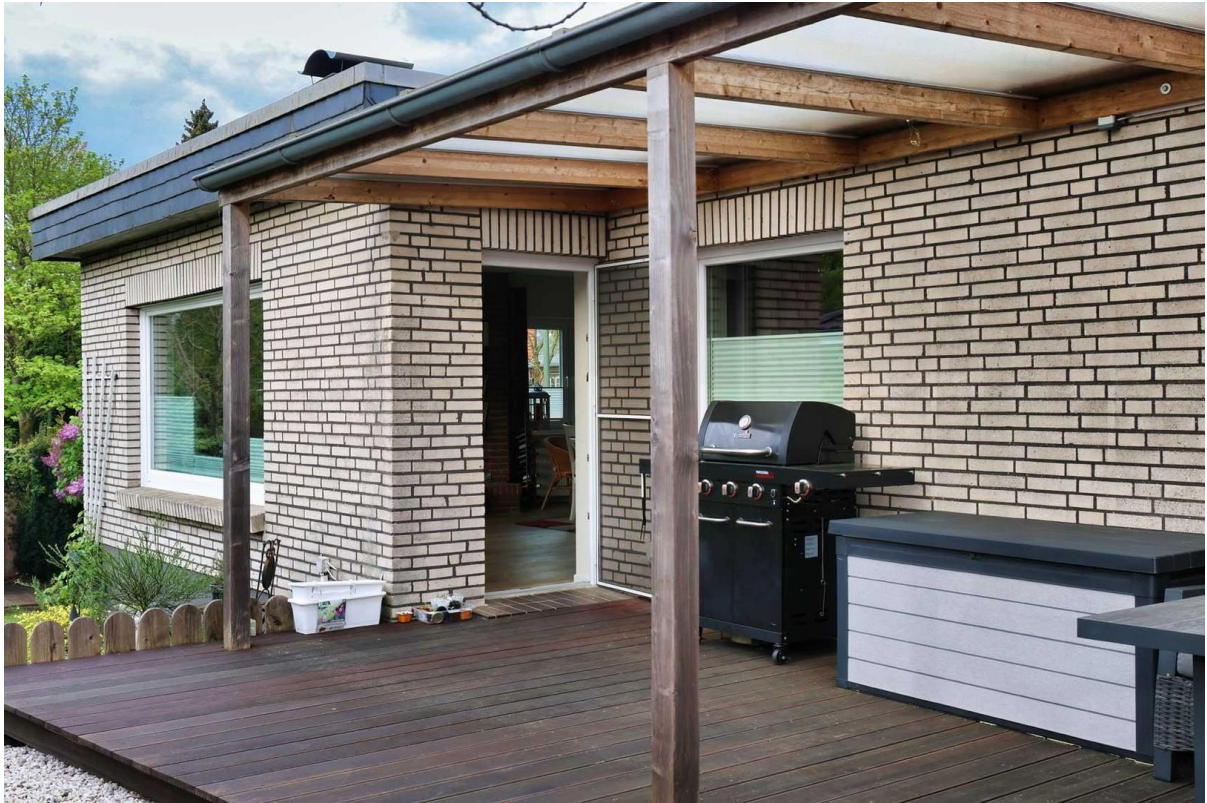
## Exposé - Galerie



Garten\_Westseite



# Exposé - Galerie



Westseite



Garten\_Südseite



# Exposé - Galerie



Garten\_Süd



Nordseite mit Zugang zum UG



Gartenhäuschen



# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Fernsehraum EG



# Exposé - Galerie



gr. Kinder- oder Schlafzimmer



kl. Kinder- oder Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



WC\_Dusche EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Bad UG



# Exposé - Galerie



Bad UG



Sauna

# Exposé - Galerie



Keller



Kellereingang



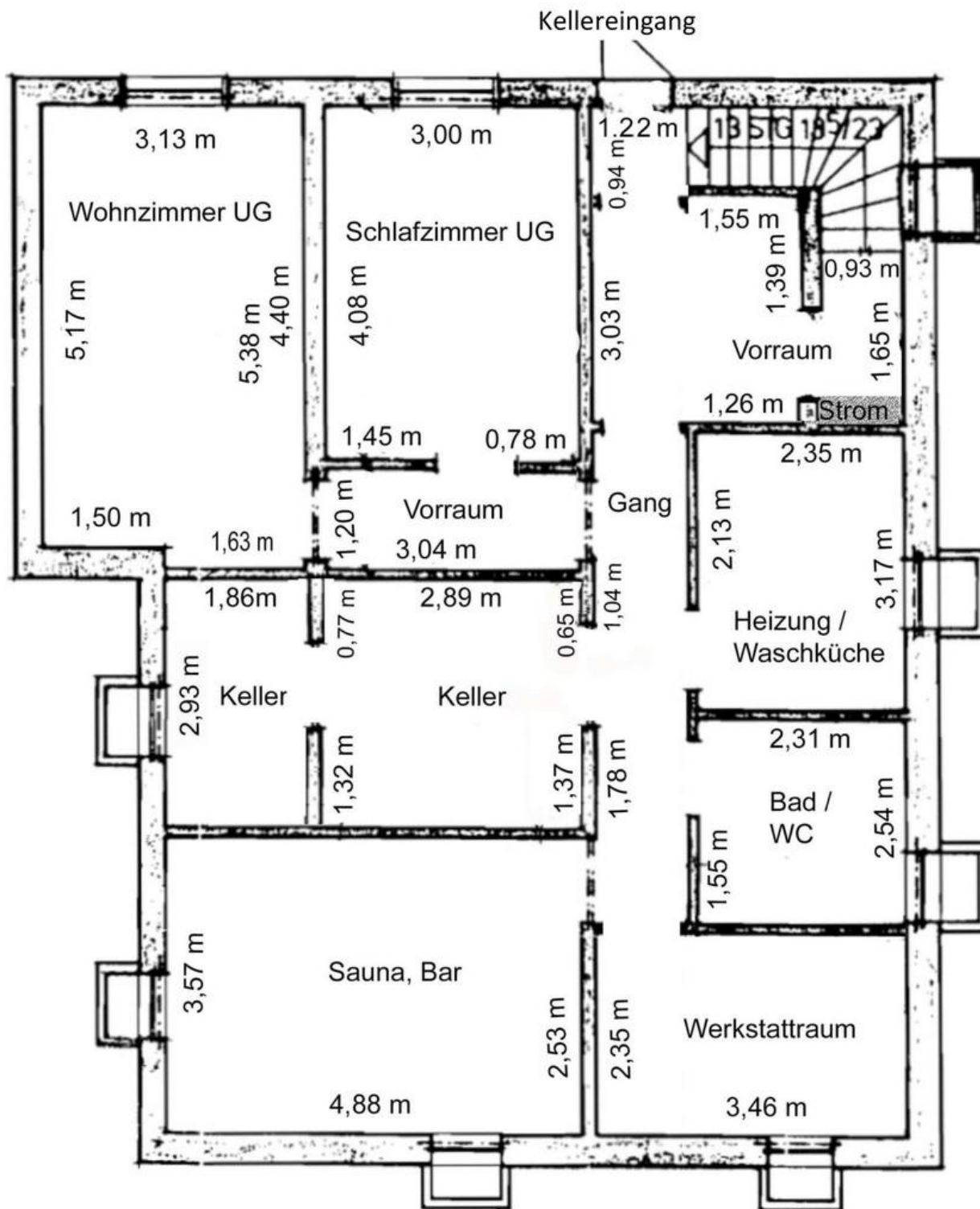
# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse

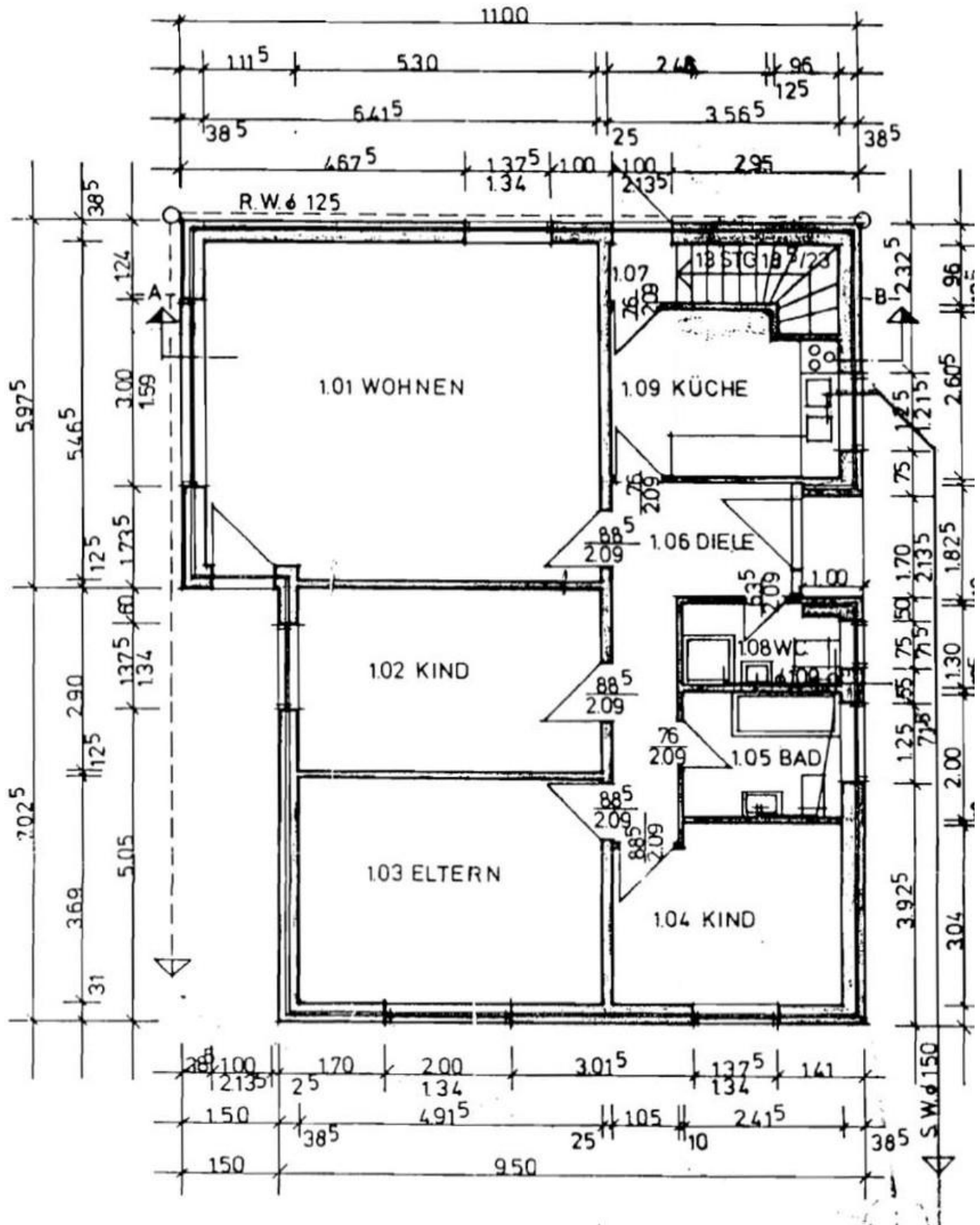
## Keller



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



UG