

Exposé

Ferienhaus in Langballig

Ferienhaus, Wochenendhaus an der Flensburger Förde



Objekt-Nr. OM-307826

Ferienhaus

Verkauf: **185.000 €**

24977 Langballig
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	696,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dänisches Holzhaus auf 696m² großem Grundstück mit Carport in der Gemeinde Langballig zu verkaufen.

Der Strand der Flensburger-Außenförde ist 1 Km entfernt und in 15 Min. zu Fuß zu erreichen.

Das Haus wurde 1972 in Holzbauweise auf einem massiven Betonfundament errichtet.

Die Grundfläche beträgt ca. 62m².

Die beigefügten Fotos sind aus Juni 2024.

Keine Maklerkosten! Verkauf von Privat!

Ausstattung

Ausstattung:

- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer mit zwei passenden Schränken (nicht fest eingebaut)
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Kleiner Abstellraum
- Größerer Raum im Eingangsbereich
- Elektro-Nachtspeicherofen im Wohnzimmer
- Elektro-Boiler in der Küche
- Elektro-Durchlauferhitzer im Badezimmer
- Trinkwasser- und Abwasseranschluss
- Telefonanschluss (analog), Glasfaser-Anschluss möglich
- Fernsehanschluss (Satellit)
- Terrasse
- Garten mit altem Baumbestand
- 2009 wurde das Carport errichtet. Der große Abstellraum 3,00m x 2,75m (frostfrei) wurde auf einem massiven Betonfundament gebaut.

Änderungs- und Renovierungsarbeiten am Haus:

Das Dach wurde vor einigen Jahren neu isoliert und eingedeckt (Blechdach-Platten in Dachziegel-Optik).

2008 wurde im Eingangsbereich eine nicht tragende Wand entfernt. (Die drei installierten Holzbalken (Foto) haben keine tragende Funktion. Sie dienen zur Befestigung einer Schiebetür.)

2008 wurden im Wohnzimmer zwei Velux-Dachfenster eingebaut.

2008 wurden die Fenster neben der Haustür ersetzt.

2020 wurde die Haustür erneuert.

2023 wurde das Dachfenster im Badezimmer ausgetauscht.

Reparaturbedürftig:

Leider darf der Kaminofen nach der Verordnung 1. BImSchV nicht mehr genutzt werden.

Um einen neuen Kaminofen zu betreiben, müsste eine entsprechende Sanierung erfolgen.

Energie:

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) § 2 ist ein Energieausweis für Wochenend- und Ferienhäuser nicht erforderlich.

Der Wohnbereich wurde mit dem Elektro-Nachtspeicherofen, dem Kaminofen

und in letzter Zeit mit einem mobilen Gasofen beheizt.

Im Badezimmer befindet sich ein fest installierter Elektro-Heizlüfter mit ausreichender Wärmeleistung.

Im Schlafzimmer ein Elektro-Infrarotheizstrahler.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Haus liegt in der Sackgasse einer sehr ruhigen gemischten Wohn- und Ferienhaussiedlung.

Das letzte Foto zeigt den Blick über die Förde Richtung Dänemark auf dem Weg zum Strand.

Folgende Orte und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe:

-Flensburg 15 Km

-Glücksburg 12 Km

-Kappeln 30 Km

-zur Gemeinde Langballig gehört ein kleiner Yachthafen mit mehreren gastronomischen Betrieben

-Weitere kleine Yachthäfen in der Nähe

-Einkaufsmöglichkeit in gut sortiertem Supermarkt (auch sonntags geöffnet) 5 Km

-Arzt und Apotheke 5 Km

-Fitness-Studio 5 Km

-stündliche Busverbindung nach Flensburg (Haltestelle 10 Min. Fußweg)

-Fahrradverleih 2 km entfernt, mit dem Bus erreichbar

-Wald und Wanderwege in unmittelbarer Nähe

-gut ausgebautes Fahrradwegenetz

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



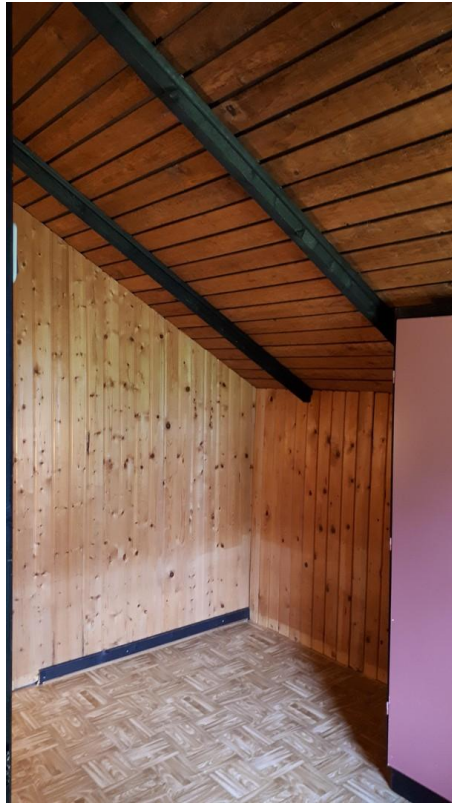
Exposé - Galerie



Flur (Eingang)



Exposé - Galerie



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_3



Schlafzimmer_4



Wohnzimmer_1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2

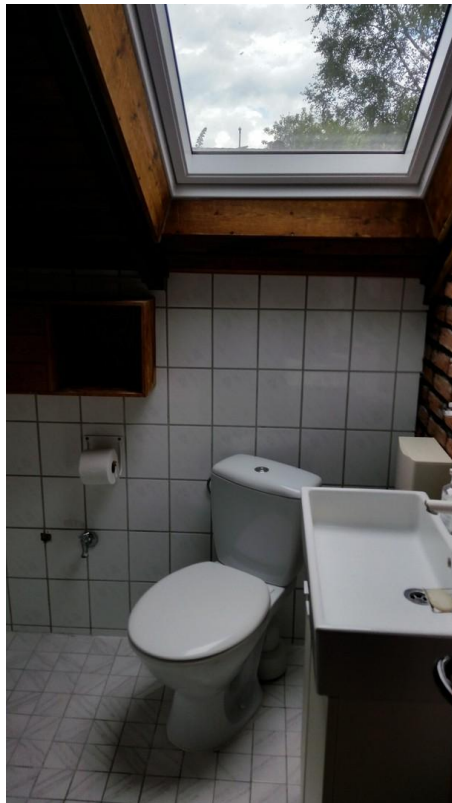


Wohnzimmer_3



Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Abstellraum



Raum im Eingangsbereich_1

Exposé - Galerie



Raum im Eingangsbereich_2



Exposé - Galerie



Carport_1



Carport_2

Exposé - Galerie



Carport_3



Carport_4



Carport_5

Exposé - Galerie



Eingang von Stichstraße



Stichstraße zum Eingang

Exposé - Galerie



Grundstück (Straße-Sackgasse)



Blick über die Förde

Exposé - Grundrisse



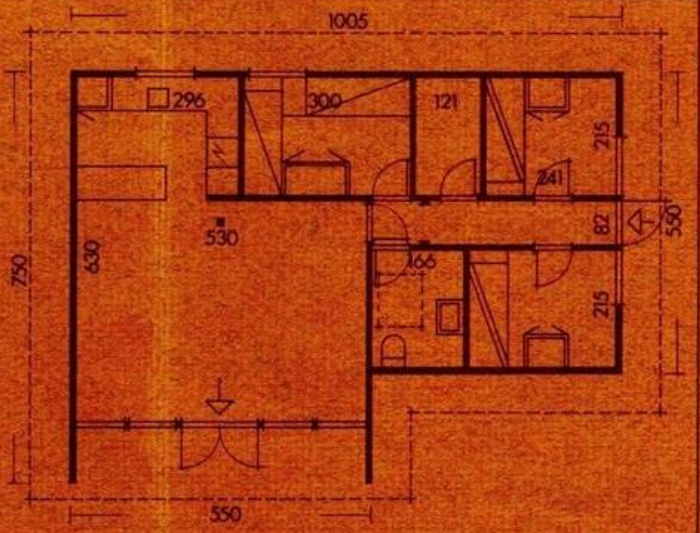
Modell VEJERS

66m²

(- hiervon 5 m² überdeckte Terrasse)

Reichlich Platz in grosse Räume aufgeteilt. Genügend Platz, Auch für eine Sauna. Gut durchdachte Einrichtung und viel Komfort. Das ist Modell Vejers.

Kalmargården's grösstes Standardmodell ist souverän plziert unter den Freizeithäusern. Wohnraum und Küche sind in dem einen Teil des Hauses plziert. Schlafzimmer, Bad/Toilette sowie ein disponibler Raum haben einen separaten Eingang im anderen Teil des Hauses. Wie üblich bei Kalmargården's Freizeithäusern ist der Design-Grad hoch und von untraditionellem Charakter. Das Modell Vejers ist besonders gut durchdacht. Wir glauben, dass Sie uns darin Recht geben werden!



Prospekt von 1972

