

Exposé

Doppelhaushälfte in Flensburg

Haus in Flensburg zu verkaufen Viel Raum für Vieles!



Objekt-Nr. **OM-314224**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **548.000 €**

Ansprechpartner:
Karl Kuckuck

24944 Flensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1923	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wollen Sie Wohnen und Arbeiten räumlich vereinbaren?

Wollen Sie eine Option für Mehrgenerationenwohnen?

Möchten Sie eine kleine separate Einliegerwohnung vermieten oder Hausvermieter werden und die kleine separate Wohneinheit selbst als Ferienwohnung nutzen?

Oder wollen Sie einfach nur viel Platz für Ihre Familie im Haus und im Garten?

All diese Möglichkeiten bietet Ihnen unsere 160 m² große Doppelhaushälfte mit Bungalow (60 m²) auf einem 1200 m² großen Grundstück in Wassernähe, die wir Ihnen ohne Maklerkosten offerieren.

Das ursprünglich kleine Siedlungshaus wurde umfassend erweitert und saniert. Es hat keinen repräsentativen Charakter, überrascht aber bei genauerer Betrachtung. Es lohnt sich, es anzusehen!

Das Einfamilienhaus aus dem Jahre 1923 mit Anbauten aus 1964 ist teilunterkellert. Das Gebäude wurde 1994 aufwändig saniert und ist sehr gepflegt und instandgehalten. Es gibt keinen Renovierungsstau.

Beheizt wird das Gebäude mit Fernwärme inkl. Warmwasser. Der Primärenergiebedarf beläuft sich auf 89,2 kWh/(m²a) laut Energieausweis und ist mit D bewertet. Das Haus verfügt über zwei Balkone und eine Terrasse. Die Holzfenster sind aus 2005 mit Doppelisolierverglasung. Die Böden sind entweder gefliest, mit Stäbchenparkett oder geschliffenen Dielen belegt.

Das Haus verfügt über ein großes Vollbad (2010) und ein Duschbad, die große Küche (ca. 18 m²) ist 2013 qualitativ sehr hochwertig (incl. Miele Einbaugeräten) erneuert worden. Zudem gibt es einen großen Wohn-/Essbereich (ca. 41 m²), 4,5 Zimmer, einen Windfang, Balkone und Terrassen. Der große trockene und voll geflieste Keller (mit Waschkeller, Vorratskeller, Bar und Multifunktionsraum) ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Zusätzlich sind noch eine Garage und ein weiterer Autostellplatz vorhanden.

Der Bungalow (1964) ist ca. 60m² groß. Er wird ebenfalls durch Fernwärme beheizt. Dieses Gebäude besitzt ein Duschbad und eine Gästetoilette, ein großes Wohnzimmer mit Wasser- und Abwasseranschlüssen für eine mögliche Küchenzeile, ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer/ Archiv. Der Bauzustand ist ähnlich gut wie im Einfamilienhaus. Die Böden sind gefliest bzw. mit Laminat oder Holz ausgelegt.

Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und bestehen aus Rasenflächen, Pflanzbeeten, einem größeren Teich, altem Baumbestand, Obstbüschen, einem gemütlichen Garten- und einem Gewächshaus sowie einer großen Holzterrasse. Zusätzlich gibt es noch diverse Schuppen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt liegt an einer verkehrsberuhigten Spiel- und Einbahnstraße mit sehr guter Infrastruktur. Die Lage bietet ein sehr ruhiges und entspanntes Wohnumfeld ohne Verkehrslärm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur EG

Exposé - Galerie



Vollbad EG

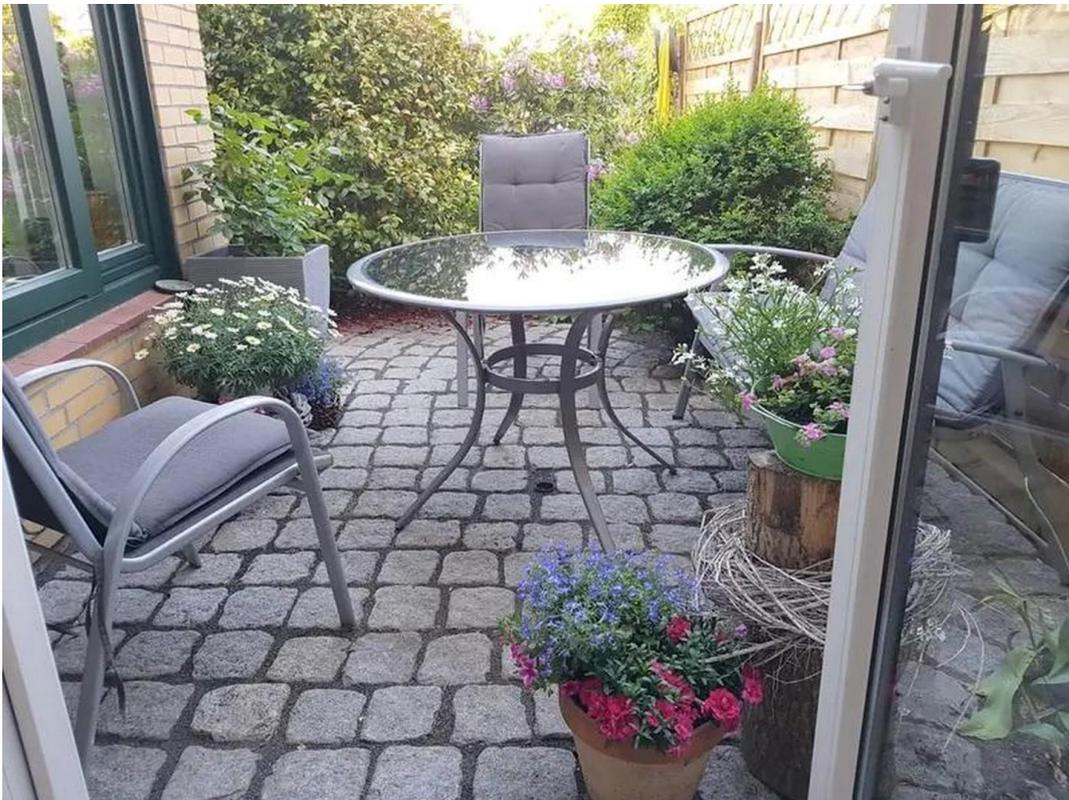


Küche EG

Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Blick vom Esstisch

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Aufgang in das Atelier

Exposé - Galerie

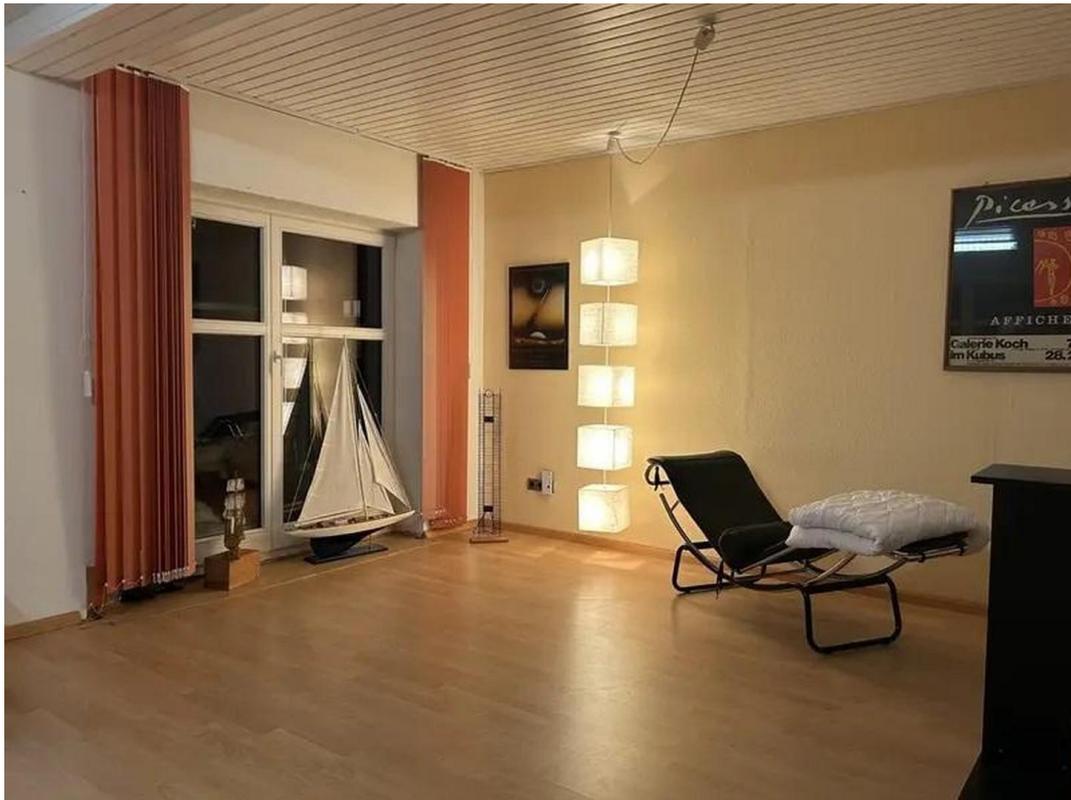


Atelier



Blick aus dem Atelier

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bungalow



Gartenlaube

Exposé - Galerie

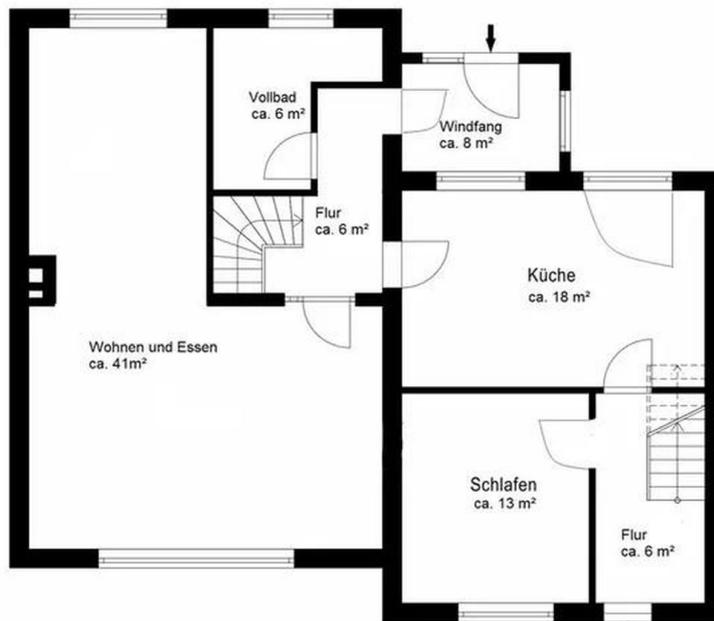


Blick auf Gartenlaube, Terrass

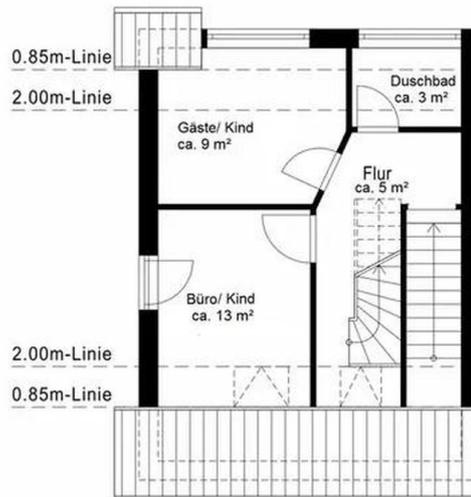


Teich

Exposé - Galerie



Grundriss EG

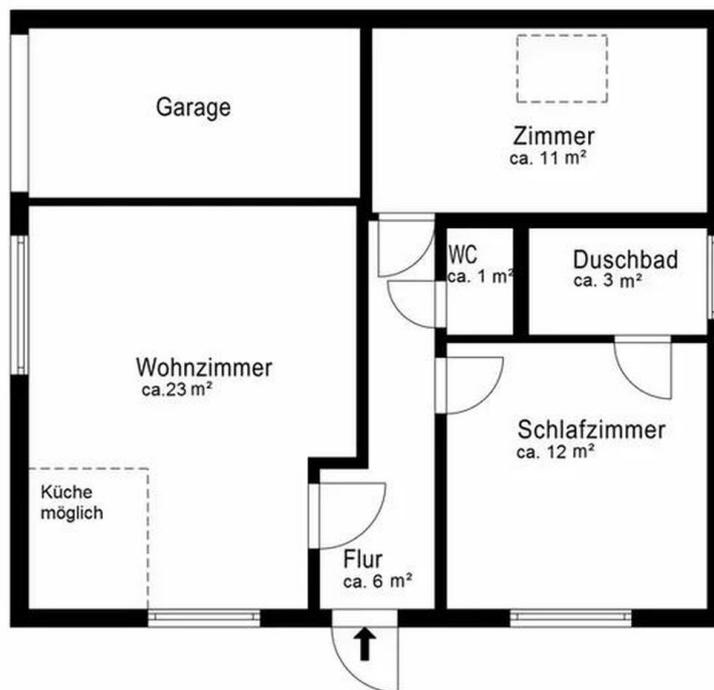


Grundriss 1. Etage

Exposé - Galerie



Grundriss Keller



Grundriss Bungalow