

# Exposé

## Bungalow in Gelting

### Geräumiger Walmdachbungalow mit Keller an der Geltinger Bucht



Objekt-Nr. **OM-314424**

#### Bungalow

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Ragotzky

24395 Gelting  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	848,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser schöne, klassisch in L-Form gebaute Massivbau-Bungalow wurde in den Jahren 1995/1996 gebaut und 1996 bezogen. Die Wohnfläche beträgt 127 qm. Durch den seitlichen Haupteingang betritt man einen kleinen Windfang, danach erreicht man die Diele bzw. den Flur. Durch eine doppelte Glastür kann man in den großzügigen Wohn-Essbereich schauen. Hier befindet sich ein Kamin und ein Zugang zur teilüberdachten Terrasse. Vom Flur auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC. Es grenzen an den Flur das Schlafzimmer, ein Büro und ein Gästezimmer. Diese beiden Zimmer können auch als Kinderzimmer genutzt werden. Gegenüber vom Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Am Ende des Flurs befindet sich ein Einbauschränk.

Im Flur befindet sich auch die versenkbare Treppe zum nicht ausgebauten Dachboden.

Rechts vom Flur geht es in die große Küche. Von dort betritt man den Hauswirtschaftsraum. Hier befindet sich ein Zugang zum Garten und die Treppe zum Keller.

Im Keller (102 qm) befindet sich die Heizungsanlage, der Öltank (3000 L), ein Wäscheraum, ein Vorratsraum, eine Hobbywerkstatt, ein Abstellraum und eine Sauna mit Dusche und WC. Der Keller ist zusätzlich über eine Außentreppe erreichbar.

Der Garten ist überwiegend mit Rasen bewachsen. Rund um das Haus sind Rosenbeete angelegt, die im Sommer besonders hübsch blühen. Das Grundstück ist zur Straße hin eingezäunt, auf der Rasenfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz mit Platten angelegt. Hier kann ein zweites Fahrzeug oder ggf. ein Bootstrailer oder ein Wohnwagen problemlos geparkt werden. Ein entsprechendes Zauntor ist vorhanden.

Zum Haus gehört noch ein Carport mit zwei Geräteabstellräumen.

Ein besonderes Highlight ist der außenliegende, überdachte Pool (8 x 4 Meter). Hinter einer Hecke vor Blicken geschützt, lädt der Pool zum erfrischenden Bad nach einem Saunagang ein.

## Ausstattung

- Isolierglasfenster
- Rollläden vor allen Fenstern und Terrassentüren, z.T. elektrisch
- vergitterte Kellerfenster
- zusätzliche Türsicherung gegen Einbruch
- Einbauküche
- ca. 2800 Liter Heizöl im Tank
- Satellitenschüssel für TV
- Mobiliar kann nach Absprache zum Teil übernommen werden

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse in einem kleinen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in Gelting. Die Geltinger Bucht, als äußerer Teil der Flensburger Förde, gilt als wunderschönes Segel- und Wassersportrevier. Das Naturschutzgebiet Geltinger Birk ist in unmittelbarer Nähe. Kappeln und Flensburg sind in weniger als 30 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Dänische Grenze liegt unmittelbar vor der Haustür. Gelting hat sich in den letzten Jahren touristisch entwickelt. Neben einem Lebensmitteldiscounter sind auch ein Fleischfachgeschäft, eine Apotheke, mehrere Bäcker, ein Blumengeschäft, ein Friseur, ein Autohändler mit

Tankstelle, eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin und verschiedene gastronomische Betriebe ansässig. Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls vor Ort. Die Buslinie Kappeln-Flensburg fährt Gelting an. Zwei Yachthäfen sind in Gelting-Mole und in Wackerballig in weniger als 10 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Eingang



Kellertreppe und Seitentür

# Exposé - Galerie



Pool



Pool innen

# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Flur mit Wandschrank am Ende



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-/ Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-/ Kinderzimmer



Büro/ Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/ Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum/ Außentür



Heizung

# Exposé - Galerie



Wäschekeller



Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Abstellraum

# Exposé - Galerie

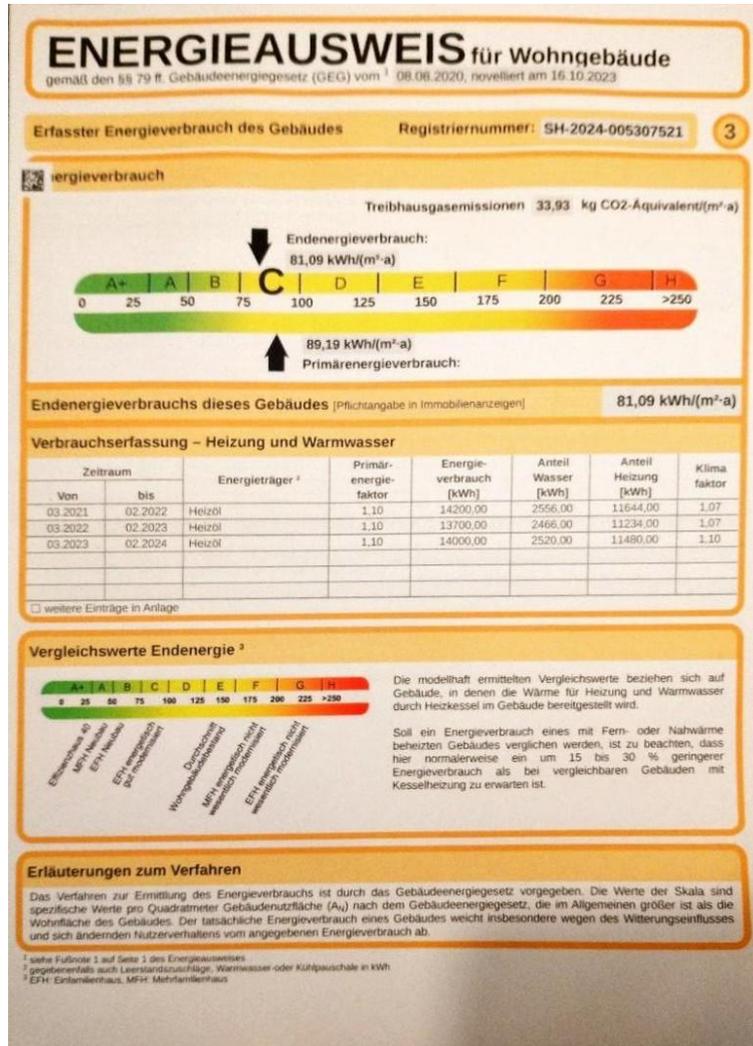


Sauna



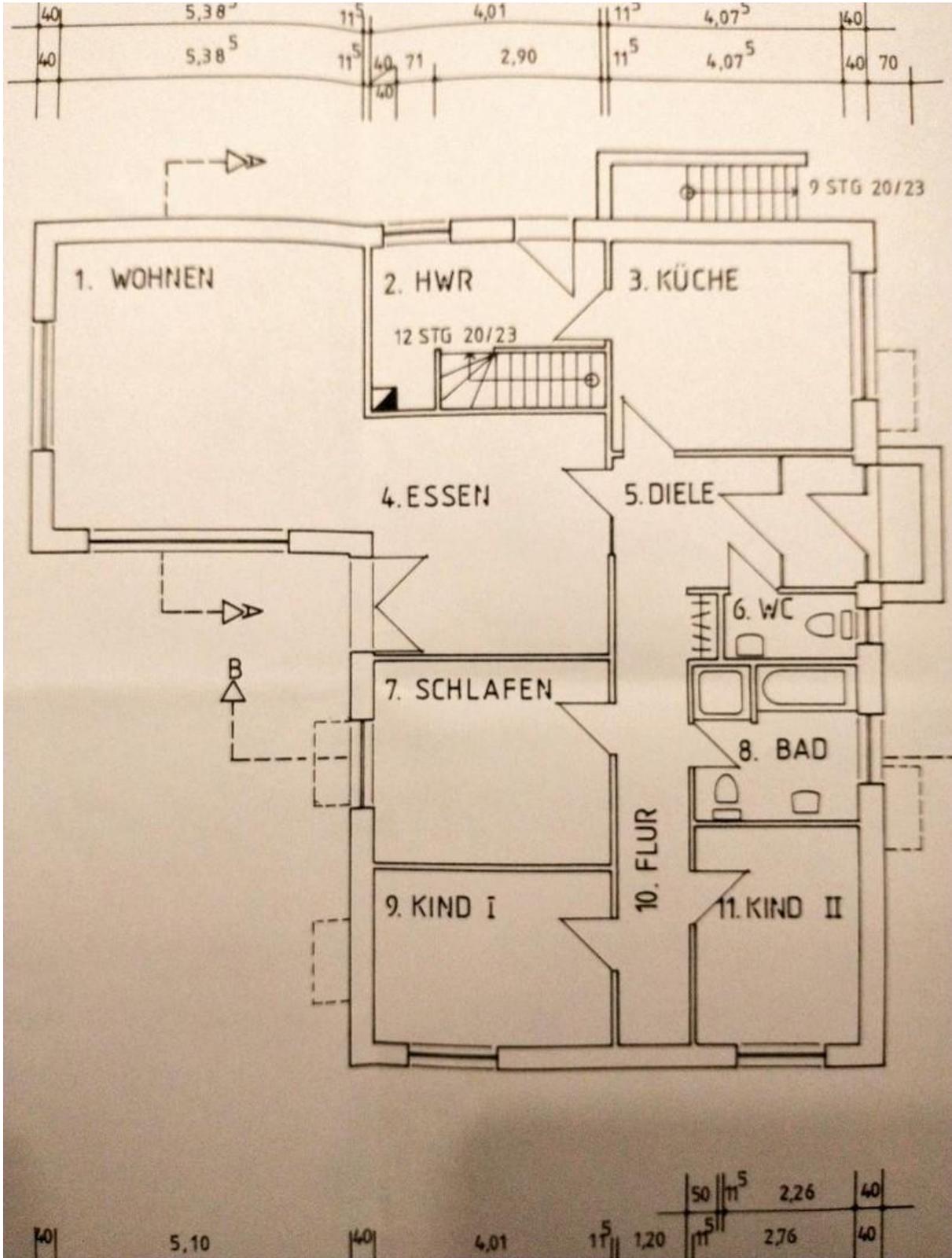
Duschbad neben der Sauna

# Exposé - Galerie



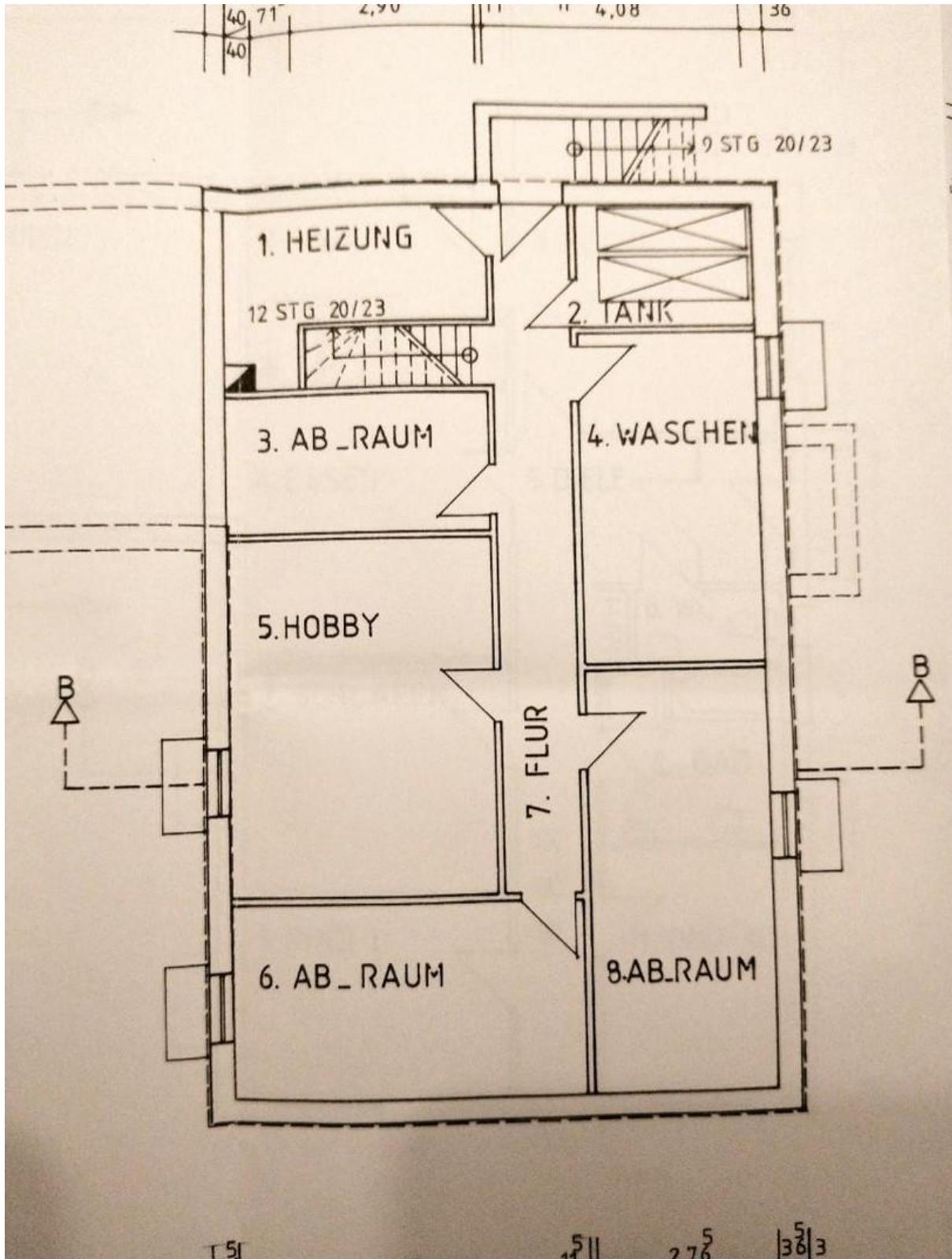
Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller