

Exposé

Einfamilienhaus in Flensburg, Deutschland

Wohnen an der Ostsee in Solitüde



Objekt-Nr. **OM-325470**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.449.000 €**

24944 Flensburg, Deutschland
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.118,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	261,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	354,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besonderheit der Immobilie: Energieeffizienzklasse, A+

Das Einfamilienhaus in Flensburg Solitude bietet eine Vielzahl von modernen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Das Grundstück umfasst 4118 m² mit altem Baumbestand. Das Haus wurde im Jahr 2019 als Neubau errichtet. Mit der Energieklasse A+ (14,53 kWh(m²a)) ist das Haus sehr energieeffizient.

Eine Wärmepumpe sorgt für eine nachhaltige Beheizung des Hauses. Die 10 kw Solaranlage mit Akkuspeicher ermöglicht eine zusätzliche Stromversorgung.

Elektrische Jalousien sorgen für den optimalen Komfort. Die Lichter und Jalousien können über ein Smarthome-System gesteuert werden und die Elektrik ist in gehobener Ausführung. Eine Alarmanlage sorgt für Sicherheit.

Alle Fenster sind mit einer Wärmeschutz - Dreifachverglasung ausgestattet.

Die Fußbodenheizung erstreckt sich über das gesamte Gebäude, während höhere Decken und Türen ein großzügiges Raumgefühl vermitteln. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Im Zentrum des Hauses befindet sich eine schöne Betontreppe.

Im Wohnzimmer gibt es einen gemütlichen Kamin. Eine hochwertige Küche mit reichlich Platz zum Kochen ist vorhanden und durch eine Doppel - Glasschiebetür vom Wohnraum getrennt.

Das Obergeschoss ist bis zum First offen und bis ins Dachgeschoss ausgebaut, was zusätzlichen Wohnraum bietet. Eine 40 m² große Dachterrasse lädt zum Entspannen im Freien ein.

Eine Doppelgarage mit angrenzendem Hobbyraum, der über eine Fußbodenheizung verfügt, bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Hobbys.

Das Haus verfügt über eine hauseigene Wasserversickerung und eine biologische Kläranlage.

Der Garten des Hauses bietet einen Pool, der mit der vorhandenen Wärmepumpe auf eine angenehme Temperatur von bis zu 30 Grad erwärmt werden kann. Das Grundstück befindet sich in südlicher Ausrichtung. Im Sommer ist der Garten von viel Grün umgeben, im Herbst erstrahlt der Garten in wunderschönen Herbstfarben.

Ausschlussklausel für den Verkauf einer Immobilie

Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass alle in der Verkaufsbeschreibung, in den Zeichnungen sowie in eventuellen weiteren Unterlagen enthaltenen Informationen und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Dennoch können Fehler, Ungenauigkeiten oder Änderungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Informationen lediglich als unverbindliche Beschreibung der Immobilie dienen und keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben übernommen wird. Es wird empfohlen, die Immobilie vor Abschluss des Kaufvertrages persönlich zu besichtigen und gegebenenfalls fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Ausstattung

1. Smarthome Lichter und Rolladensteuerung (per App oder Sprachsteuerung)
2. Wärmepumpe-Erdwärme (SmartHome)
3. Eigene Regenversickerung
4. Biologische Kläranlage
5. Solaranlage mit Akkuspeicher

6. E-Ladeplatz

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage des Hauses in der Solitüde in Flensburg ist erstklassig. Der Solitüder Strand an der Ostsee ist nur 5 Gehminuten entfernt. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in 2 Fahrminuten am Twedter Plack erreichbar. Bäckereien, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Apotheken, eine Buchhandlung und vieles mehr befindet sich in der Nähe. Die Flensburger Innenstadt kann in wenigen Minuten erreicht werden. Es sind gute Busverbindungen in die Innenstadt, sowie nach Glücksburg vorhanden. Ein schöner Bootshafen liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,53 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



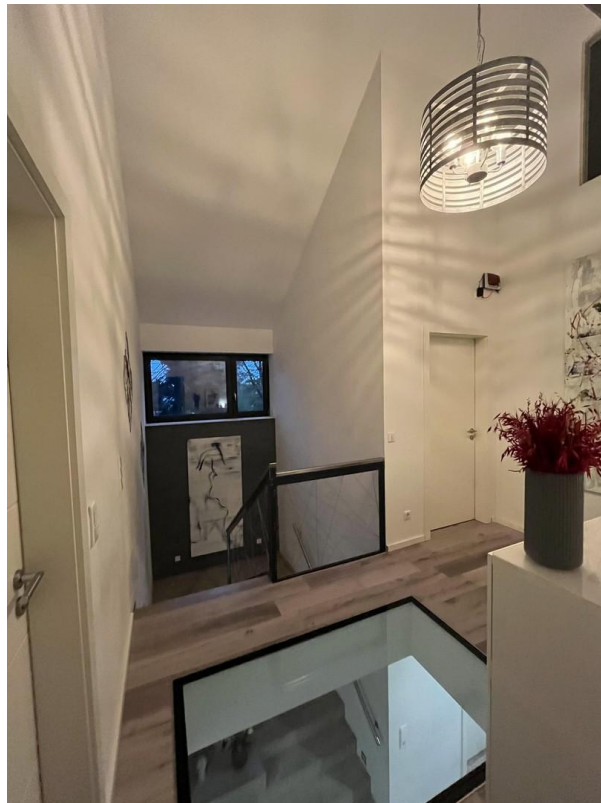
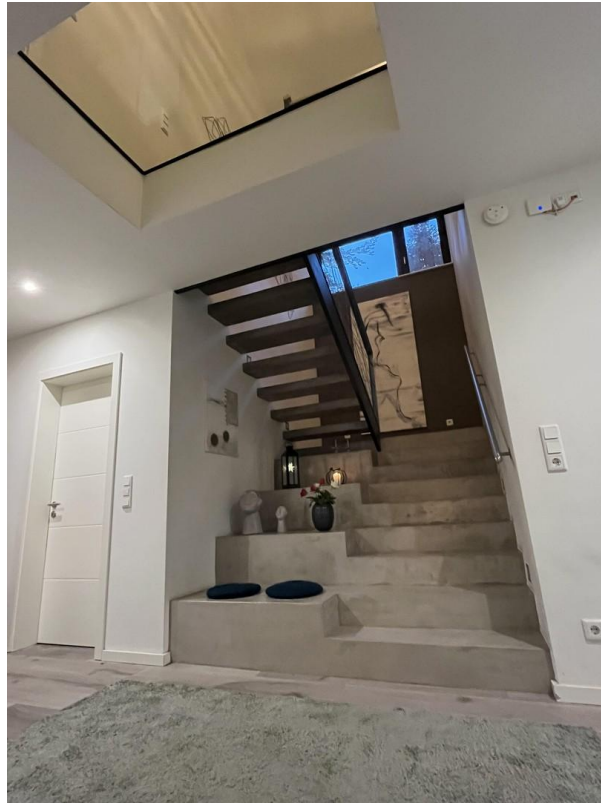
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



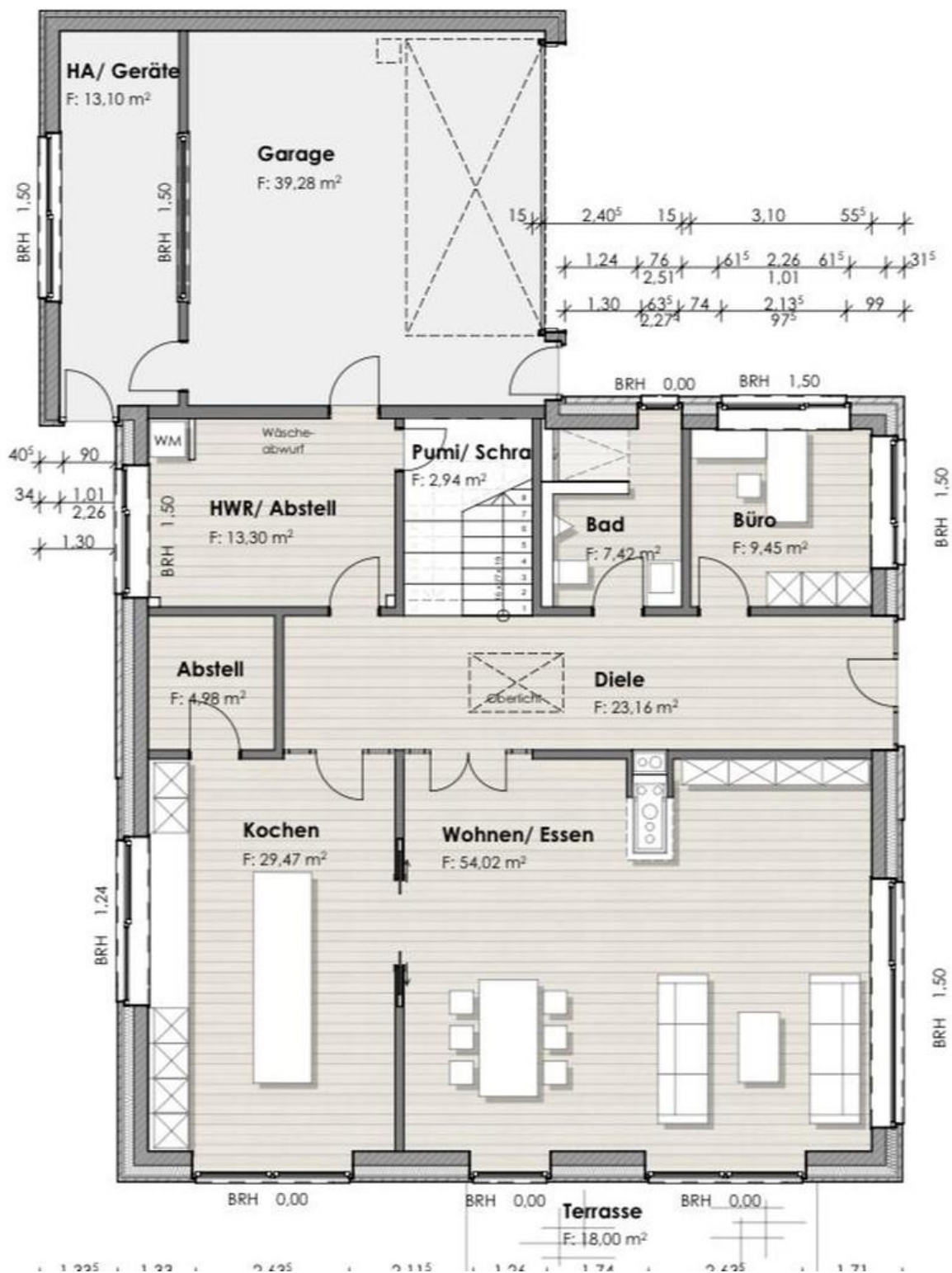
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

