



Dieser neuwertige, attraktive Walmdach-Winkelbungalow steht auf einem 693m² großen Grundstück in Angeln, genauer in Gelting und hat ca. 166m² Wohnfläche. Das Haus ist gut durchdacht und technisch auf dem neuesten Stand. Die neue, moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann mit Solarunterstützung heizt effizient und umweltschonend, während eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung stets frische Luft und ein angenehmes Raumklima zur Verfügung stellt. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme.

Durch die installierte Wasseraufbereitungsanlage gehören Kalkablagerungen der Vergangenheit an.

Mit der 5cm starken Untersohlendämmung sowie 12cm starken Wanddämmung in Verbindung mit der Dreifach-Verglasung bleibt die Energie da, wo sie sein soll, nämlich im Innern des Hauses.

Die Fenster mit innenliegenden Sprossen lassen sich einerseits gut reinigen und garantieren neben der optimalen Isolierung einen hohen Schallschutz sowie mit den Pilzkopfverriegelungen auch erhöhte Sicherheit. Alle Fenster sind darüberhinaus mit elektrisch angetriebenen, wärmegeprägten Aluminiumrollläden ausgestattet. Über die eingebauten programmierbaren Zeitschaltuhren lassen sich die Rollläden selbständig öffnen und schließen.

Das gesamte Haus ist einheitlich gefliest, so daß keine Barrieren in den 82cm breiten Türschwellen vorhanden sind.

Schon beim Betreten des Hauses durch den Eingangsbereich spürt man das großzügige Wohnambiente. Ein großer Garderobenbereich bietet viel Platz für die eigene Garderobe und die der Gäste.



Die Küche und der Wohn- Essbereich bilden eine große Einheit mit über 50 m². Die hochwertige Einbauküche von Nobilia hat alle notwendigen Elektrogeräte von Neff, wie Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube mit Beleuchtung (Umluft), Backofen (Umluft mit Grillfunktion) und Mikrowelle sowie Geschirrspülmaschine. Durch die 4cm starken Granitarbeitsplatten wird die edle Erscheinung der Küche noch verstärkt.

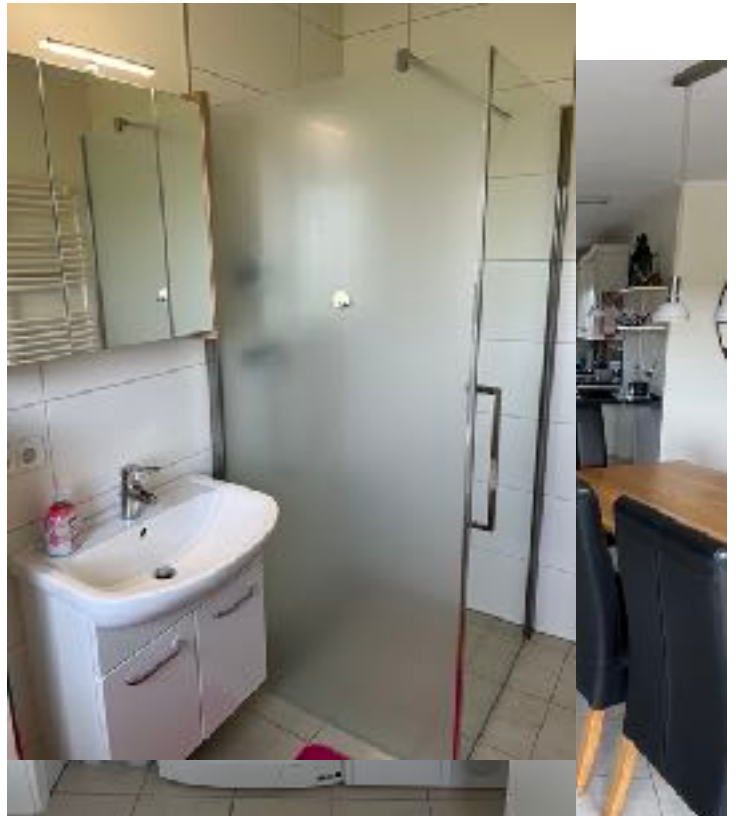
Die große Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination bietet einen Wasser- und Eisbereiter mit eigenem Frischwasseranschluss.

Über den Arbeitsplatten sind Beleuchtungskörper und ausreichend Steckdosen vorhanden.



Die bodentiefen Fenster ermöglichen den Zugang zur riesigen Süd-Terrasse und sorgen zudem für lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Das Haus hat ein separates Gäste WC mit Tiefspül-Toilette, Waschbecken und Anschlüssen für die Waschmaschine und einen Trockner.



Der als Gästezimmer genutzte Raum mit ca. 13m² hat exklusiven Zugang zu einem Bad-en-Suite, mit Waschbecken, Tiefspül-Toilette und bodengleicher Dusche.



Der ca. 11m² große zweite Raum wird derzeit als Büro genutzt, ist aber auch als Schlafzimmer geeignet.



Das Schlafzimmer ist ca. 24m² groß und bietet neben einem Doppelfenster nach Westen auch ein bodentiefes Fenster nach Osten, durch welches man auf die Süd-Terrasse gehen kann. Ein begehbare Kleiderschrank ist durch eine Schiebetür erreichbar. Direkt vom Schlafzimmer kommt man in das große Bad-en-Suite mit Doppelwaschbecken, großer, bodengleicher Dusche (ca. 120cm x 110cm), Flachspül-WC und Infrarot-Kabine. Zwei Fenster lassen viel Licht und bei Bedarf auch Luft herein.





Durch die große Garage mit dem drei Meter breiten, elektrisch angetriebenen, Sektionaltor hat man Zugang ins Haus und durch eine Hintertür auch zur Terrasse. In der Garage hat man auf zusätzlichen ca. 10m² Abstellplatz oder Platz für eine kleine Werkstatt.

Alle Blecharbeiten am Haus sind in Kupfer ausgeführt.

Die Terrasse hat einen überdachten Freisitz und bietet zudem Platz zum Aufstellen einer Wäschespinne.

Der vom Gärtner angelegte Garten ist rundherum mit Büschen und Sträuchern bepflanzt und gut eingewachsen. Absolute Privatsphäre ist garantiert. Die Feldrandlage an einer Sackgasse sorgt für ein ruhiges Umfeld mit toller Fernsicht.



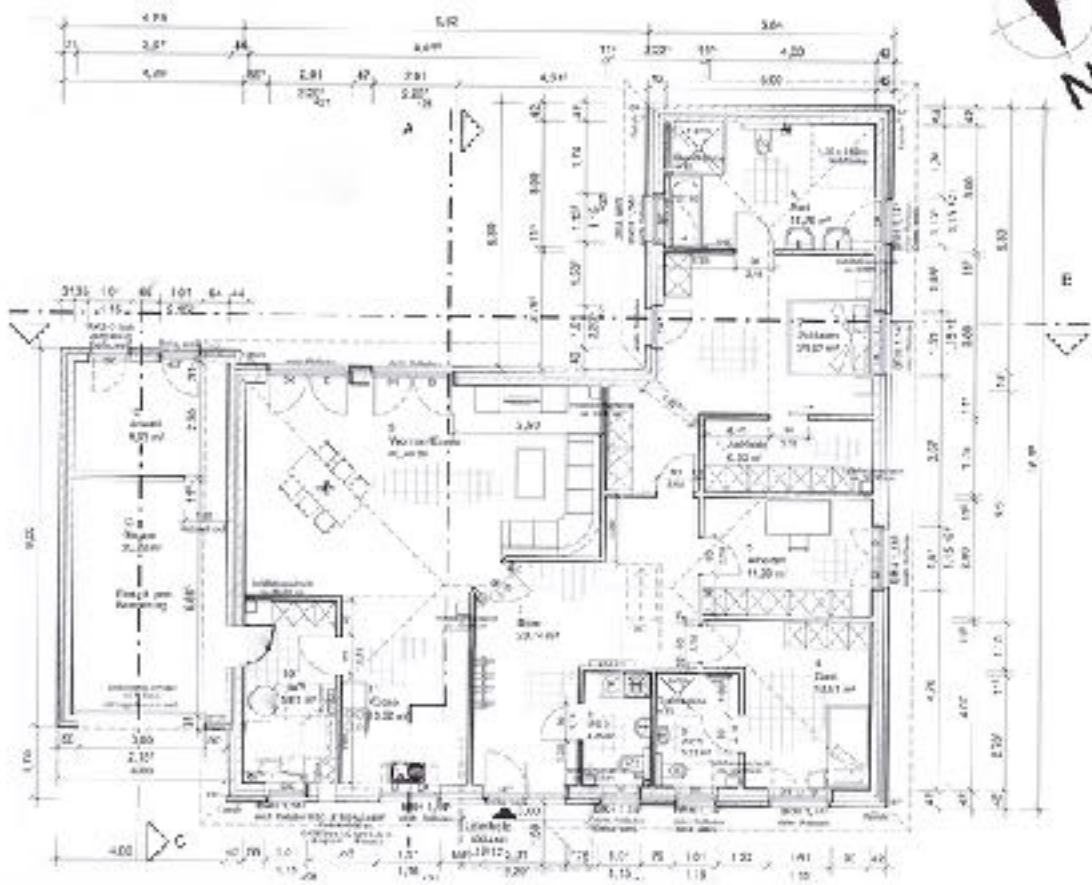




Grundriss

Garage

50,14 m²



Fakten zur Immobilie

Objekt/Umfeld

Freistehendes Einfamilienhaus/ Wohngebiet

Baujahr

2015

Bauweise/Dämmung

Massiv/ ca. 12cm

Grundstücksfläche

ca. 693m²

Wohnfläche /Nutzfläche/Gesamt

ca. 166m² /ca. 30,14m²/ca. 196m²

Zimmer gesamt/Schlafzimmer

5/3

Küche

offene, hochwertige Einbauküche

Etagenzahl/Keller/Dachboden

1/Nein/ja

Terrasse/Ausrichtung

ja, gepflastert/Süd

Bodenbelag

Fliesen

Stellplatz

Garage

Ausstattung/Qualität und Zustand

gehoben/ gut, sehr gepflegt

Sat-TV Anschlüsse

Wohnzimmer/Gästezimmer/Schlafzimmer 1/Schlafzimmer2

Übernahme

nach Vereinbarung

Kaufpreis 649000.- €

Bewirtschaftungskosten:

Grundsteuer ca.	45,91€
Wohngebäudeversicherung mit Elementarschutz ca.	36,98€
Abfallgebühren ca.	<u>14,11€</u>
Gesamtkosten pro Monat ca.	97,00€

Zustand und Hinweis

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wird vom Eigentümer bewohnt.

Energieausweis

Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf **36,6** kWh/(m²·a)

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Strom netzbezogen

Baujahr Gebäude: 2015

Baujahr Wärmeerzeuger: 2024

Energieeffizienzklasse: **A**

Allgemeines zu Lage und Infrastruktur

Der Luft- und Kneippkurort Gelting, derzeit mit ca. 2.200 Einwohnern, hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Urlaubs- und Wohnort entwickelt. Das ist unter anderem auch auf die ideale Lage zurückzuführen. Zwischen Flensburger Förde, Ostsee und Schleiregion hat diese Region für jeden etwas zu bieten. Wassersportler, Radfahrer, Pferdeliebhaber oder ganz klassisch Wanderer kommen hier voll auf ihre Kosten.

Die Yachthäfen Gelting-Mole und Wackerballig sind nur einen Katzensprung entfernt. Das Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ mit seiner mannigfaltigen Flora und Fauna sowie freilaufenden Wildpferden ist ebenfalls nicht weit entfernt. Für Menschen, die gern in der Natur unterwegs sind, ist die Birk ein ideales Ziel. Sie können die Halbinsel entweder zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auch zu Pferd erkunden. Vier verschiedene, ausgeschilderte Rund-Wanderwege sowie ein Reitweg stehen zur Auswahl.

Hervorzuheben ist auch die sehr gute Infrastruktur. Supermarkt, Bäckereien, Fleischerei, Sparkasse, Apotheke, Tankstelle, Autohandel und Werkstätten, Getränkemarkt, Eisdielen, Restaurants, Friseure, kleinere diverse Läden, aber auch Allgemeinärzte, Zahnarzt, Tierarzt, Kindergärten, Grundschule, Sportverein mit Sportanlagen, Spielplätze, ...alles ist vor Ort. Mit der guten Busanbindung kommt man bequem nach Flensburg oder Kappeln.

Das Haus wird von Privat ohne Makler verkauft.