Glücksburg

Exquisites Landhaus in Holzständerbauweise im US-amerikanischen Ostküsten-Stil in ausgezeichneter Lage.

Número de propiedad: 24173009

PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 175 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.042 m^2

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

De un vistazo

Número de propiedad	24173009
Superficie habitable	ca. 175 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	03.07.2034
Fuente de energía	Distrito

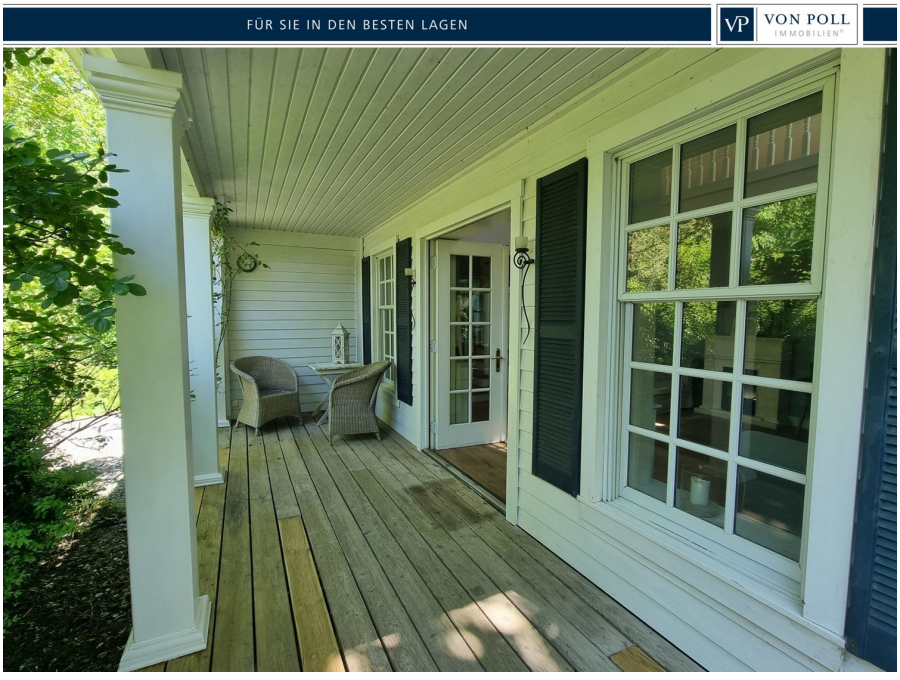
Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	86.41 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad

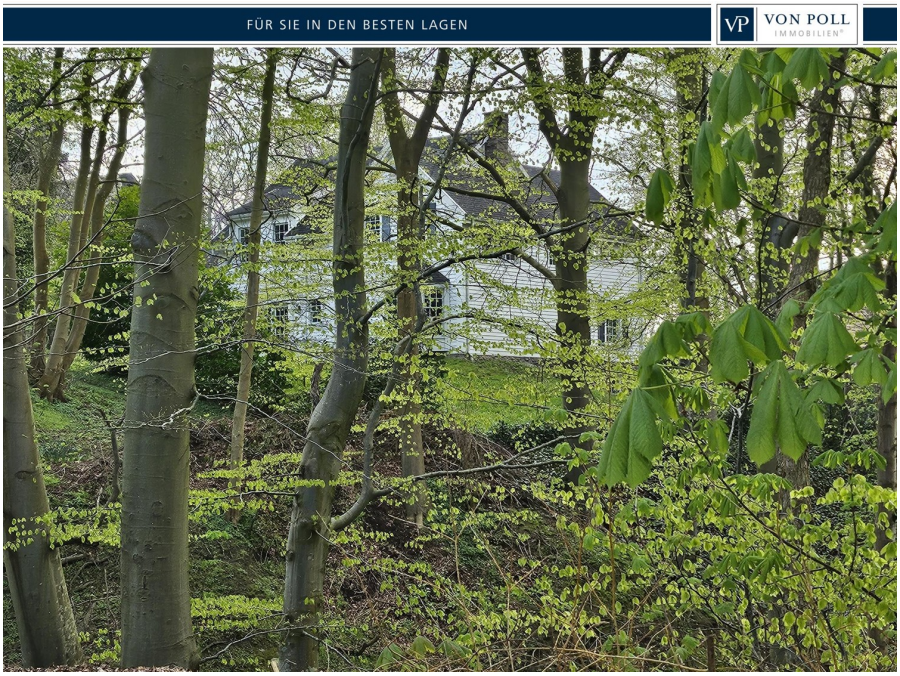
Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad



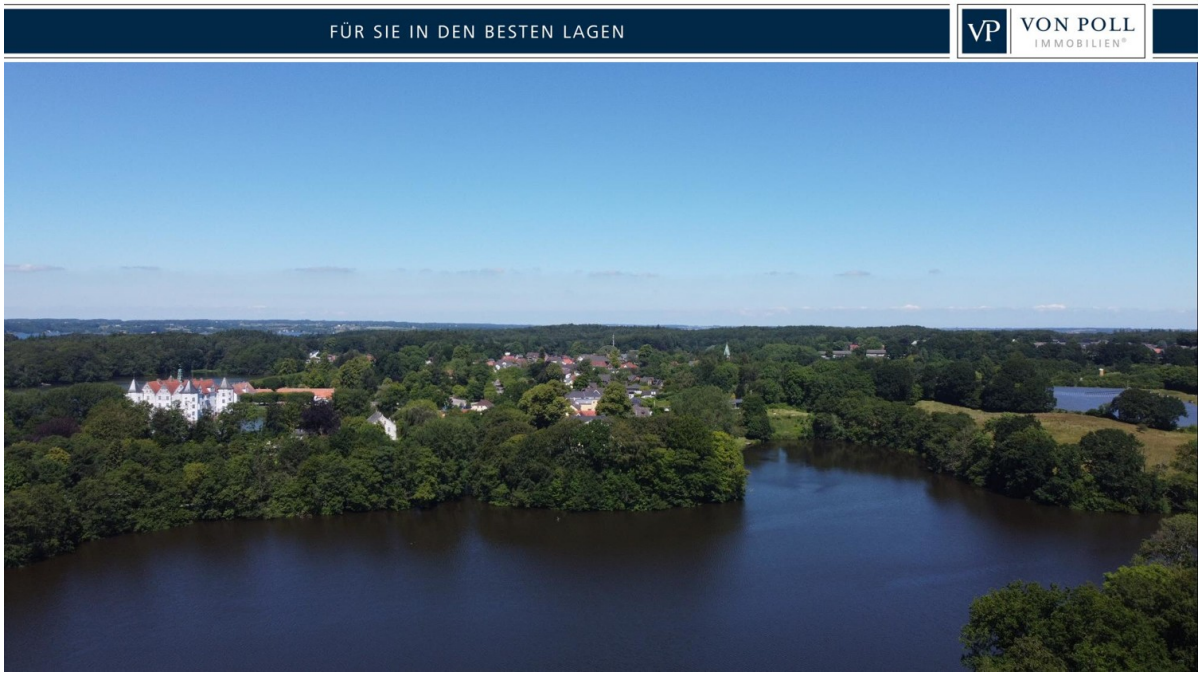
Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad



Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad

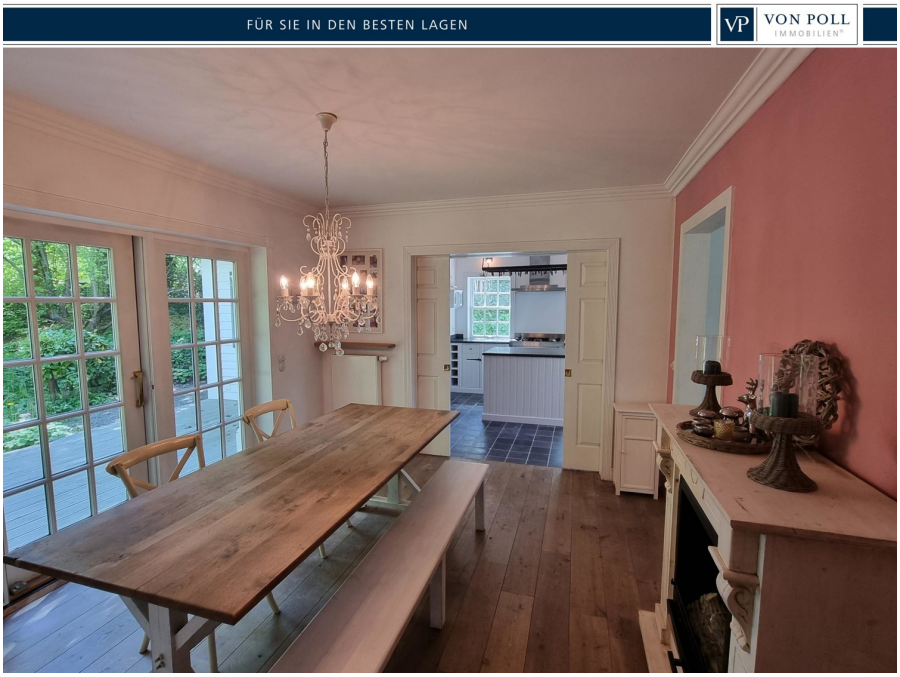


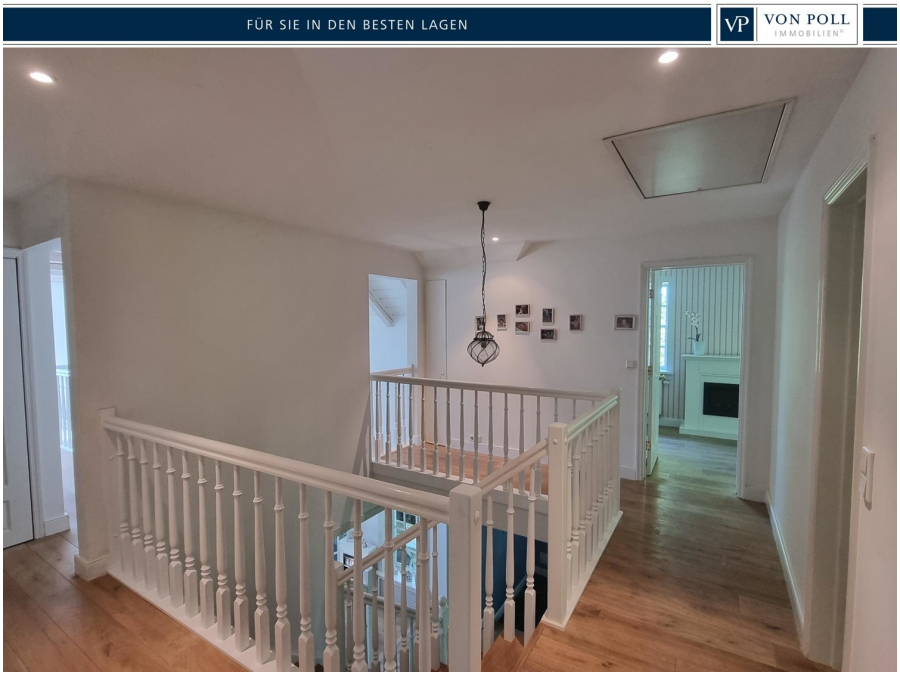
Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad





Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

La propiedad

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Glücksburg!
Auf einer Anhöhe am Ende einer Privatstrasse liegt dieses strahlend weiße Landhaus im US-amerikanischen Ostküstenstil. Es wurde 2005 in perfekter amerikanischer Optik nach deutschen Standards gebaut.
Waagerechte Holzverschalung, Schindeln auf versetzten Dächern, Giebeln und Gauben, Natursteinsockel und -Schornsteine, Säulen auf der überdachten Porch (Veranda) und Sprossenschiebefenster mit Zierläden: Wir alle kennen diese unendlich gemütlichen, hübschen Häuser aus amerikanischen Filmen und Serien, in denen sie die heimliche Hauptrolle spielen.
Das eingewachsene Grundstück mit alten Obstbäumen, Eichen und Buchen, die von Hunderten Singvögeln bevölkert werden, macht dieses Anwesen zu einem wahren Juwel. Im Herbst leuchtet das Laub in allen Farben des Indian Summer. Da die Nachbarbebauung weit jenseits der Bäume liegt, hat man den Eindruck einer Alleinlage.
Dieses charmante Landhaus ist der Traum für jeden, der stilvolles und komfortables Wohnen in malerischer Umgebung sucht. Die großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung
bietet Ihnen ein exklusives Wohnambiente.
Auf dem großen Hofplatz steht das Garagenhaus mit 2 Einzelstellplätzen, elektrischen Toren, einem Vorraum sowie ein weiterer Außenstellplatz.
Die helle und großzügige Küche mit Nebeneingangstür bietet eine Kücheninsel, hochwertige Blausteinarbeitsplatten sowie einen großen Gasherd. Über einen sogenannten Mudroom neben
der Küche hat man durch eine weitere Nebeneingangstür Zugang zum Garten. Beide Räume sind bis unter das Dach offen.
Die Küche ist durch eine kassettierte Doppelschiebetür mit dem Esszimmer verbunden, um gesellige Mahlzeiten mit Familie und Freunden zu ermöglichen, ohne die Köchin oder den Koch
auszuschließen.
Von hier gelangt man direkt auf die rückwärtige nicht überdachte Veranda oder ins weiträumige Wohnzimmer. Dieses erstreckt sich über 2 Etagen. Es beeindruckt mit einer Galerie, sichtbaren
Deckenbalken und einer Decke aus weiß lasiertem Douglasienholz. Vom Wohnzimmer aus öffnet sich eine Doppeltür auf die überdachte Porch.
Im Anschluss ans Wohnzimmer befindet sich der offene Eingangsflur mit einer ebenfalls großzügig gestalteten eleganten Holztreppe ins Obergeschoss.
Vom Flur betritt man durch eine kassettierte Doppeltür die helle Bibliothek mit einem

marmorverkleideten Kamin, Einbauregalen und einer langen Fensterbank, die zum Sitzen oder Liegen einlädt.

Ebenfalls im Erdgeschoss, abgehend von einem weiteren Flur neben dem Esszimmer, findet sich ein stilvolles Gäste-WC, daneben der Hauswirtschaftsraum, der Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie viel Stauraum bereithält.
Am Ende dieses Flurs kommt man in ein weiteres Zimmer mit einem charmanten Erker und Blick auf Bach und See.
Das Obergeschoss besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.
Das Highlight ist zweifellos der geräumige nach Osten ausgerichtete Masterbedroom mit Zugang zur Galerie und begehbarem Kleiderschrank ensuite. Durch diesen gelangt man ins
angrenzende Masterbad mit freistehender Designbadewanne, Dusche, Bidet und WC sowie einer Kommode mit Designkeramikwaschbecken. Von der Badewanne kann man im Winter und Frühling entspannt durch bodentiefe Fenster auf den Rüder See blicken.
Ein weiteres Zimmer mit Blick sowie ein weiteres Duschbad mit Toilette ergänzen die Annehmlichkeiten dieses Geschosses.
Im Keller liegt ebenfalls noch ein großes beheizbares Zimmer mit 2 Fenstern in den Garten.

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

Detalles de los servicios

- Wärme und Warmwasser über Fernwärme (Stadtwerke Flensburg)
- Vollholzküche mit Kücheninsel, Blausteinarbeitsplatten, Gasherd und Doppelschiebetür zum Esszimmer
- Bodenbeläge mit 2,5 cm starken Eichenholzdielen und Blausteinboden über Fußbodenheizung im Foyer, Küche, Küchennebenraum und Gäste-WC
- Sisalteppichboden im Teilkeller
- Holzeinbauregale und Einbauschränke
- marmorverkleideter Kamin mit Kassetteneinsatz in der Bibliothek
- einzelne Wände mit Ralph-Lauren-Tapeten im Long-Island-Stil
- im EG Lichtschalter und Steckdosen aus Porzellan
- Haussockel und Schornstein natursteinverkleidet
- doppelverglaste slide-hung Holzschiebefenster (zum Wetterschutz außen mit Aluminium belegt)
- Insektenschutzgitter
- US-amerikanische Tür- und Fensterbeschläge
- Zierfensterläden
- Zierleisten im Innenbereich an Fenstern und Türen, Fußleisten und Deckenprofile
- im Masterbad freistehende Badewanne, Bidet und Designkeramikwaschbecken
- künstlerisch gestaltetes Waschbecken im Gäste-WC
- Wohnzimmer offen über zwei Ebenen mit Galerie, sichtbaren Deckenbalken mit weißlasierter Douglasienholzverkleidung der Decke
- Holzterrasse und US-amerikanische, überdachte Porch (Veranda)
- Anschluss für Außenwhirlpool ist vorbereitet
- Sat-TV Anschluss
- Glasfaseranschluss beantragt und bezahlt
- Garagenhaus mit zwei Stellplätzen und Vorraum, elektrische Garagentore, Starkstromleitungen für eine künftige Wallbox und einen künftigen Outdoor Whirlpool sind bereits anschlussbereit verlegt worden

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

Todo sobre la ubicación

Das exklusive Landhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage Glücksburgs, eingebettet in eine malerische Umgebung mit saisonalem Blick auf den Rüder See und Bach.

Glücksburg ist eine attraktive Kleinstadt mit ca. 6.000 Einwohnern im äußersten Norden Schleswig-Holsteins. Die Stadt liegt direkt an der Flensburger Förde und wird für ihre historischen Sehenswürdigkeiten und das maritime Flair geschätzt.
Für Segelfreunde gibt es in der Nähe den Flensburger Segelclub, die Hanseatische Yachtschule und den Club Nautic.

Die Stadt kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und ist besonders bekannt für ihr imposantes Wasserschloss Glücksburg. Das Schloss, eine der bedeutendsten Renaissanceanlagen Nordeuropas, thront majestätisch über der Stadt und ist ein beeindruckendes Zeugnis vergangener Jahrhunderte. Die Stadt beherbergt ebenfalls eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden, kopfsteingepflasterten Gassen und einladenden Plätzen, welche zum Verweilen einladen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B199 gelangen Sie nach lediglich ca. 10 km schnell und bequem nach Flensburg (ca. 90.000 Einwohner), zur dänischen Grenze und zur Autobahn A7. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die Innenstadt von Glücksburg und zu den umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was die Lage zusätzlich attraktiv für Familien und Berufspendler macht. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage verbunden mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Natur.

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 86.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24173009 - 24960 Glücksburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg
Tel.: +49 461 - 80 79 582 0
E-Mail: flensburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com