Ausacker – Schleswig-Flensburg

Wohn- u. Geschäftshaus ca. 91 m² Wohnfläche u. ca. 228 m² Gewerbefläche in erholsam ruhiger Dorflage

Número de propiedad: 25173001

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 830 m²

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

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

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

De un vistazo

Número de propiedad	25173001
Superficie habitable	ca. 91 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Baños	2
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	25.11.2034
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	82.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

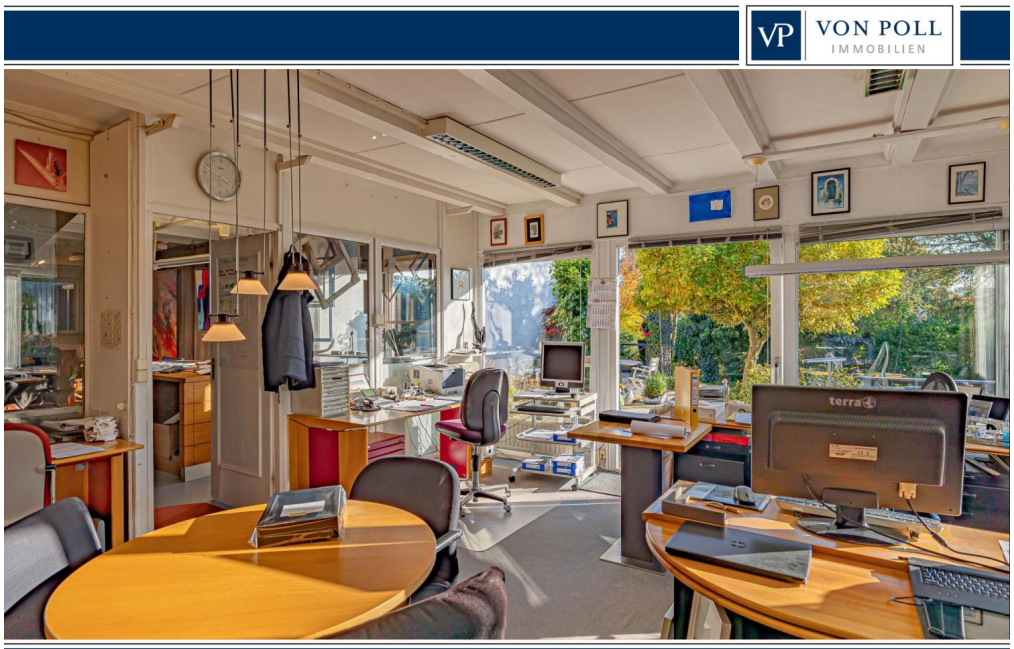
Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

La propiedad

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

Una primera impresión

Vielseitige Immobilie mit Entwicklungspotenzial

Diese besondere Immobilie vereint eine vielseitige Nutzungshistorie mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die ursprüngliche Keimzelle wurde 1974 mit dem Bau einer massiven Garage geschaffen. 1983 kam eine weitere massive Garage nebst Abstellraum hinzu. 1987 folgte eine Erweiterung durch einen Anbau an das benachbarte Einfamilienhaus. In diesem Anbau bestehend aus Erd- und Dachgeschoss entstanden Gewerberäume. Im Jahr 1997 wurde an die bestehenden, miteinander verbundenen Garagen angebaut und damit weitere Gewerbefläche im Erdgeschoss geschaffen. Über die Gesamtfläche der beiden Garagen und dem Anbau wurde eine Stahlbetondecke montiert und darauf eine Dachgeschosswohnung erstellt. Der sich über dieser Dachgeschosswohnung befindliche großzügige Spitzboden mit einer Grundfläche von ca. 100 m² ist ideal zur Schaffung weiterer Wohnfläche geeignet.

Heute umfasst die Immobilie sowohl Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen mit einer Gesamt-Nutzfläche von ca. 228 m² als auch eine Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m². Die Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnen bietet vielfältige Möglichkeiten – sei es für eine gewerbliche Nutzung mit angrenzendem Wohnraum, als Kapitalanlage oder für individuelle Umbauprojekte.

Besonders attraktiv: Nach Erteilung eines Bauvorbescheids im Jahr 2022 besteht die Möglichkeit, die Gewerbeflächen von ca. 228 m² in Wohnflächen umzuwandeln. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial für eine erweiterte Wohnnutzung oder eine attraktive Neubewertung der Immobilie.

Laut dem für die Gewerbeflächen vorliegenden Energieausweis für Nichtwohngebäude beträgt der Endenergieverbrauch Wärme 82,2 kWh/(m2 •a) für Wärme und Warmwasser (beides über Fernwärme) und der Endenergieverbrauch Strom für Beleuchtung 23 kWh/(m2 •a).

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der soliden Bauweise eröffnet dieses Objekt flexible Nutzungsperspektiven. Ob als Wohn- und Gewerbekombination, als großzügiges Lager mit Büroeinheit oder für eine mögliche vollständige Wohnnutzung – hier lassen sich zahlreiche Ideen verwirklichen.

Haben Sie Interesse?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

Todo sobre la ubicación

Ausacker ist eine idyllische Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein, Deutschland. Die Gemeinde liegt inmitten einer hügeligen Landschaft, umgeben von grünen Wiesen und Feldern, was sie zu einem idealen Ort für Naturfreunde macht. Ein besonderes Highlight der Region ist der nahegelegene Winderatter See. Dieser etwa 24 Hektar große See entstand während der Weichsel-Kaltzeit als flacher Rinnensee unter dem abschmelzenden Gletscher. Heute ist er Teil des Landschaftsschutzgebietes „Winderatter See“ und des FFH-Gebietes Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au. Die Umgebung des Sees zeichnet sich durch eine kuppige Landschaft mit zahlreichen kleinen Tümpeln aus, die Lebensraum für eine vielfältige Flora und Fauna bieten.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Ausacker nur etwa 13 Kilometer von Flensburg entfernt. Diese Nähe ermöglicht es den Bewohnern, die vielfältigen Angebote einer Mittelstadt zu nutzen, darunter mannigfaltige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen und gastronomische Einrichtungen. Flensburg, als drittgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, bietet zudem eine malerische Altstadt und den historischen Hafen, die zu Ausflügen einladen.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Ostsee: Nach nur etwa 15 Kilometern erreicht man die Küste mit ihren weitläufigen Stränden und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Ob Segeln, Schwimmen oder lange Spaziergänge entlang der Küste – die Ostsee ist ein Paradies für Erholungssuchende und Wassersportbegeisterte.

Durch die Kombination aus idyllischer Naturlandschaft, der Nähe zur Ostseeküste und den urbanen Annehmlichkeiten Flensburgs stellt Ausacker einen attraktiven Wohnort für all jene dar, die Ruhe suchen, ohne auf die Vorzüge einer Stadt und das maritime Lebensgefühl verzichten zu müssen.

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 82.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

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