Ausacker – Schleswig-Flensburg

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

??????? ????????: 25173001

???? ??????: 398.000 EUR • ?????????: ca. 91 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 830 m²

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25173001
?????????	ca. 91 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????	2
???? ??????????	1974
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	398.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.11.2034
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	82.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

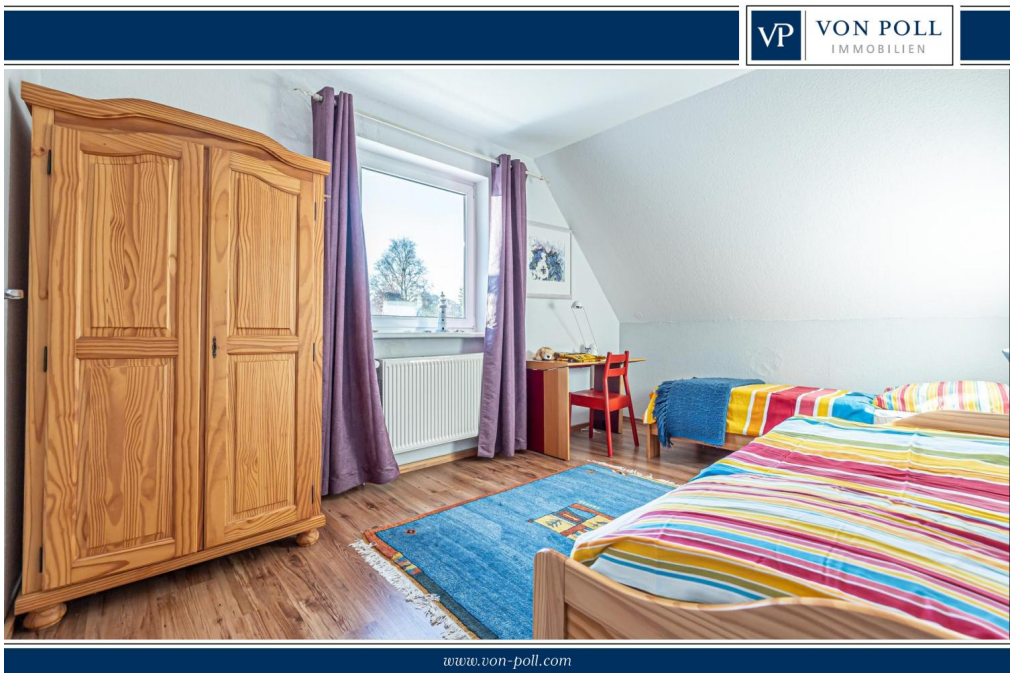
?? ???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????

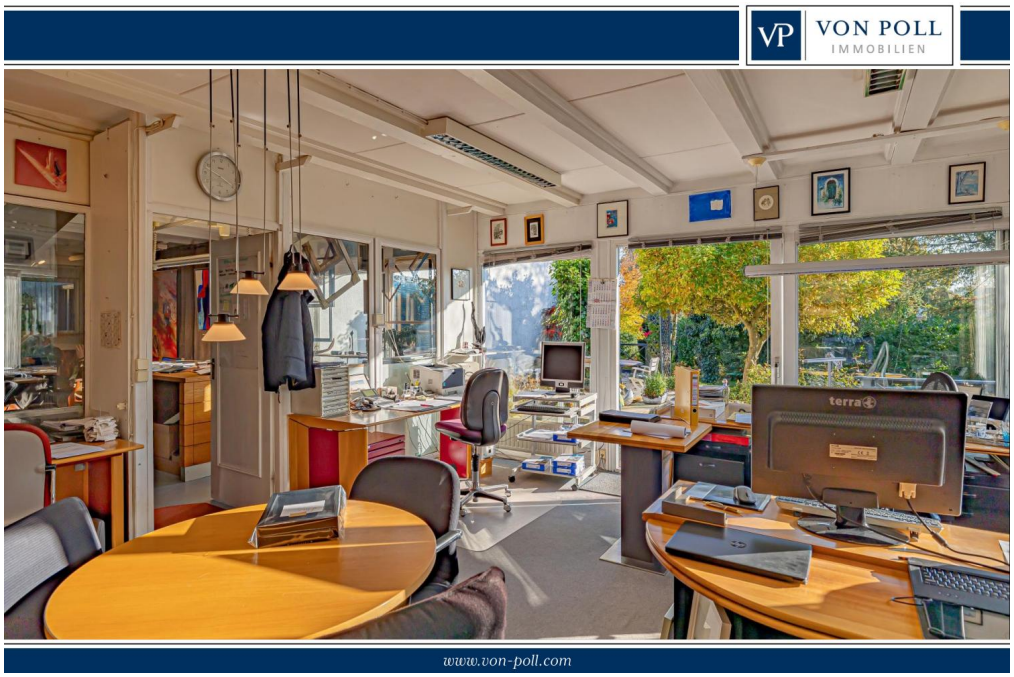


??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????



??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?? ???????

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

??? ????? ????????

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!

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25173001 - 24975 Ausacker – Schleswig-Flensburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ingmar Bauer

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com