

Exposé

Einfamilienhaus in Flensburg

Großzügig, zentrumsnah, ruhig: Altes Pastorat auf der Westlichen Höhe. Erbbaurecht-Angebot!



Objekt-Nr. **OM-272243**

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Moltkestr. 12
24397 Flensburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1897	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	585,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	8,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	210,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne familienfreundliche Einfamilienhaus befindet im Villenviertel der Westlichen Höhe auf einem gemütlich eingewachsenen Grundstück von 585 m². Die acht Zimmer des denkmalgeschützten Gebäudes und der schöne Garten bieten eine Menge Platz und laden zur Selbstverwirklichung ein.

Das Haus wurde im Jahr 1897 erbaut und 1978 umfassend modernisiert. Es ist vollunterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse und einen nicht ausgebauten Dachboden sowie eine Garage und einen vom Garten aus erreichbaren Fahrradschuppen. Im Kellergeschoss befindet sich eine Sauna samt Duschbad, ein Fremdenzimmer, eine Waschküche, ein Vorratsraum, ein Abstellraum, ein großer Hobbyraum und ein direkter Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befinden sich die Arbeits-, Wohn- und Essräume sowie die Küche, der Wintergarten und das Gäste-WC. Die Kinder- und Schlafzimmer sowie das Hauptbad sind im Obergeschoss angeordnet. Von hier gelangt man auf einen großen Dachboden. Zurück im Garten befindet sich ein Fahrrad- und Geräteschuppen unterhalb des Wintergartens. Unkompliziert und schnell sind Räder, Geräte und Gartenmöbel erreicht und genauso rasch wieder verstaut.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine sehr solide Bausubstanz, ist aber renovierungsbedürftig. Wir raten zu einer umfassenden Modernisierung, um das Haus zukunftsfit und individuell für sicherlich glückliche neue Eigentümer zu gestalten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Heizungsart:

Fernwärme

Erbbaurecht:

Der Erbbaurechtsvertrag soll mit dem Verkauf des Hauses für 50 Jahre abgeschlossen werden. Der künftig zu bezahlende Erbbauzins soll derzeit 3.949,- Euro p. a. betragen. Eine Veräußerung des Grundstückes ist nicht vorgesehen. Der Berechnung zugrunde gelegt wurde ein Bodenrichtwert von 225,- Euro / m² (585 m² Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser) und wurde mit 3 % verzinst.

Energieausweis:

Denkmalschutzobjekte sind von der Vorlagepflicht eines Energieausweises befreit.

Provision:

Provisionsfrei.

Lage

In fußläufiger Entfernung befinden sich Kindergärten (Diako Kapernaum, Villa Käthe, St. Gertrud), Schulen (AVS, Altes Gymnasium, Falkenbergsschule, Waldschule), Sportstätten (Idrætshallen, Am Schützenhof), Spielplätze (Stadtpark, Am Schützenhof) und Ärzte. Ebenfalls nur einen kurzen Gang von 10 Minuten entfernt befindet sich die malerische Flensburger Innenstadt. Trotz dieser innenstadtnahen Lage ist das Wohnumfeld als äußerst ruhig zu bezeichnen: Das ehemalige Pastorat ist in einer Einbahnstraße mit Tempo 30 gelegen ist. Ein Traum für Kinder!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingewachsener Garten



Rückansicht mit Wintergarten

Exposé - Galerie

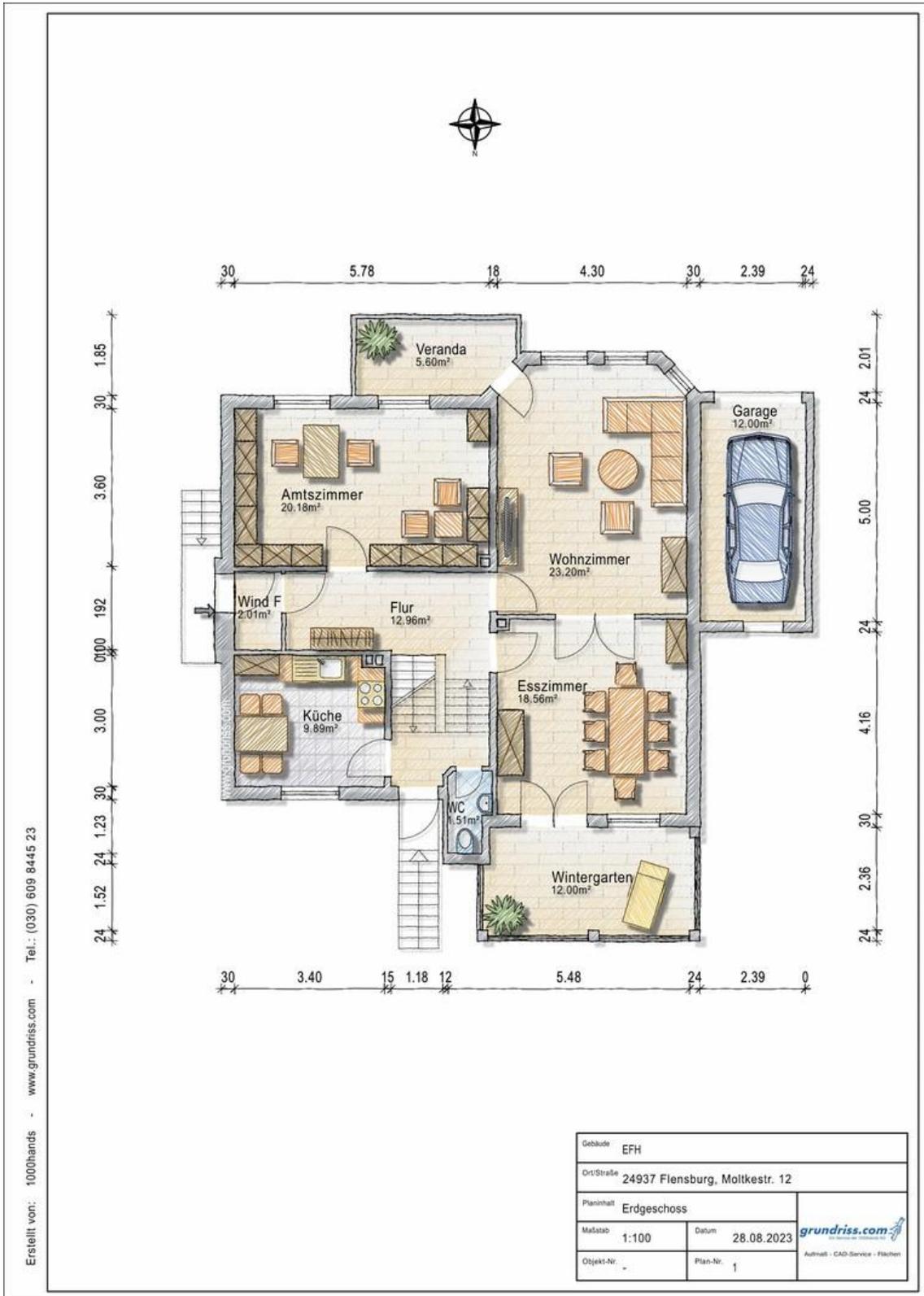


Frontansicht



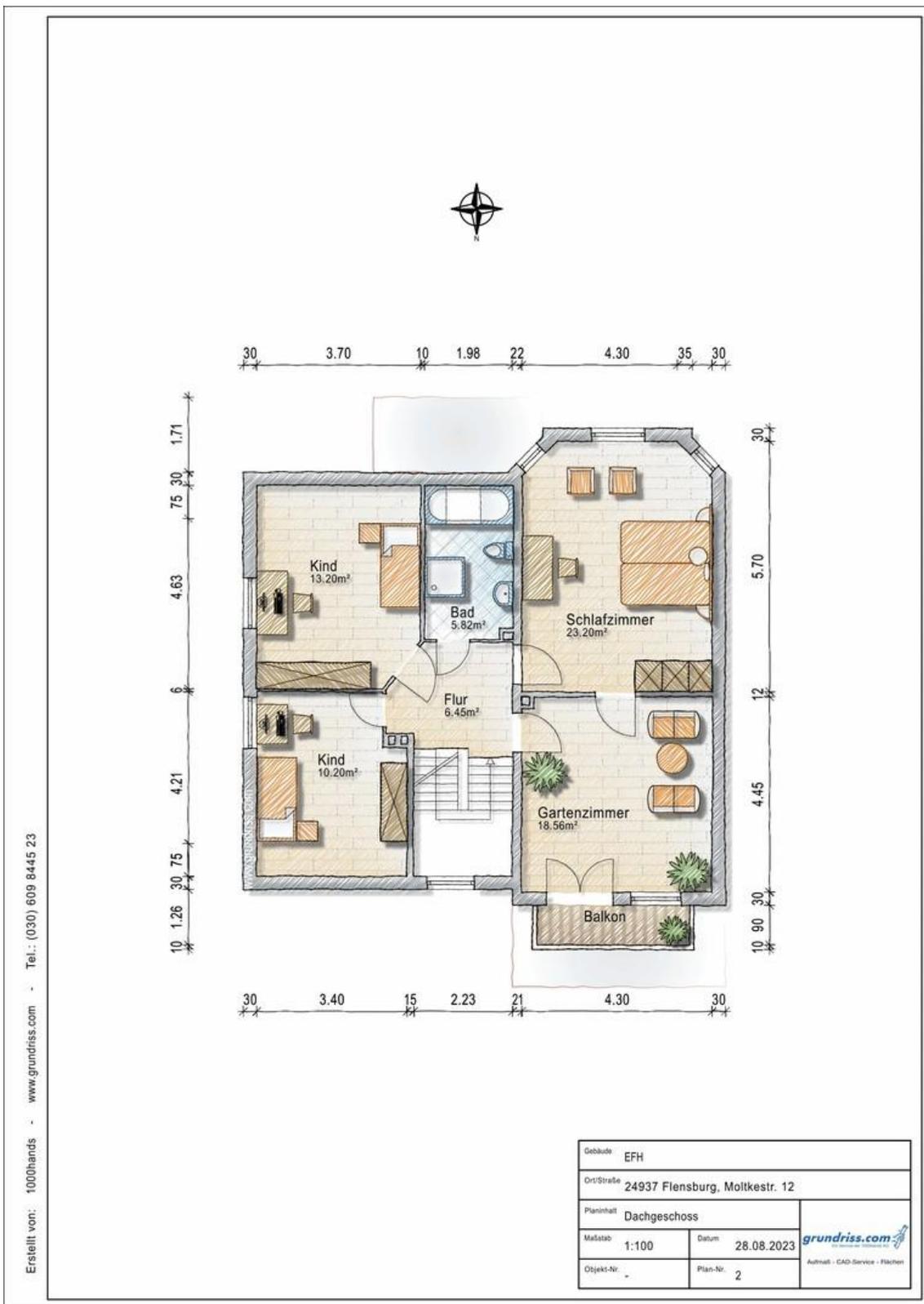
Schrägensicht

Exposé - Grundrisse



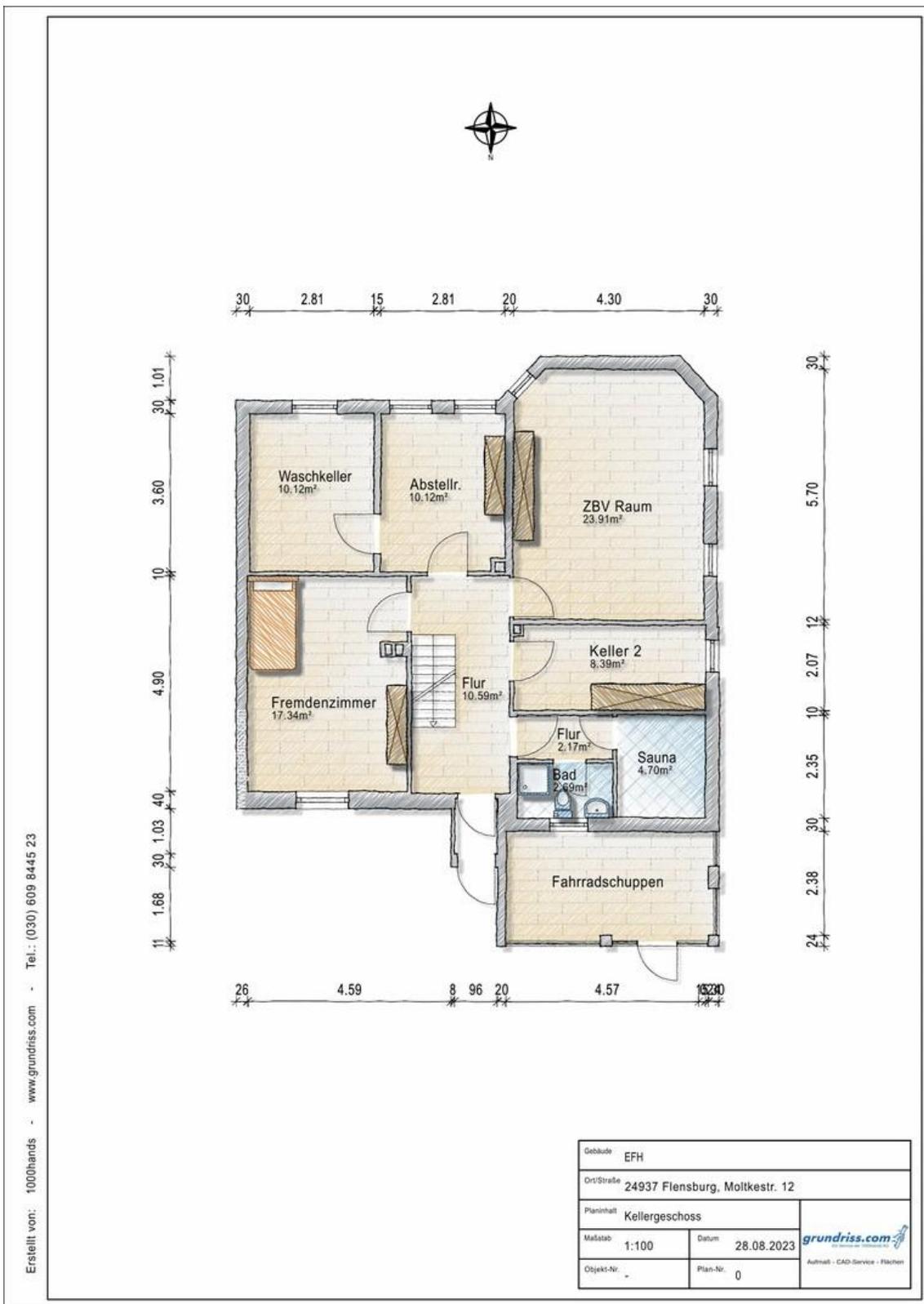
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



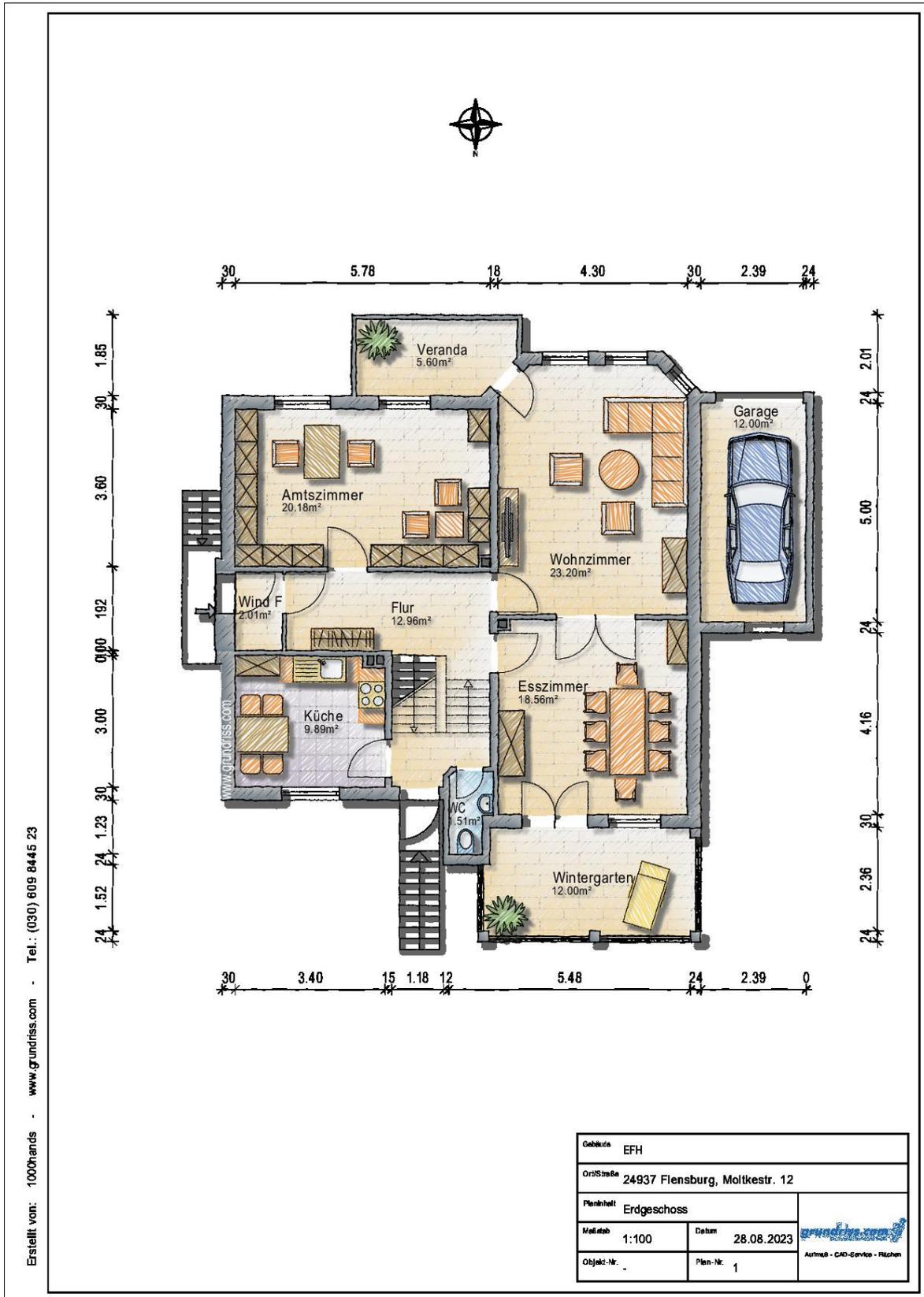
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

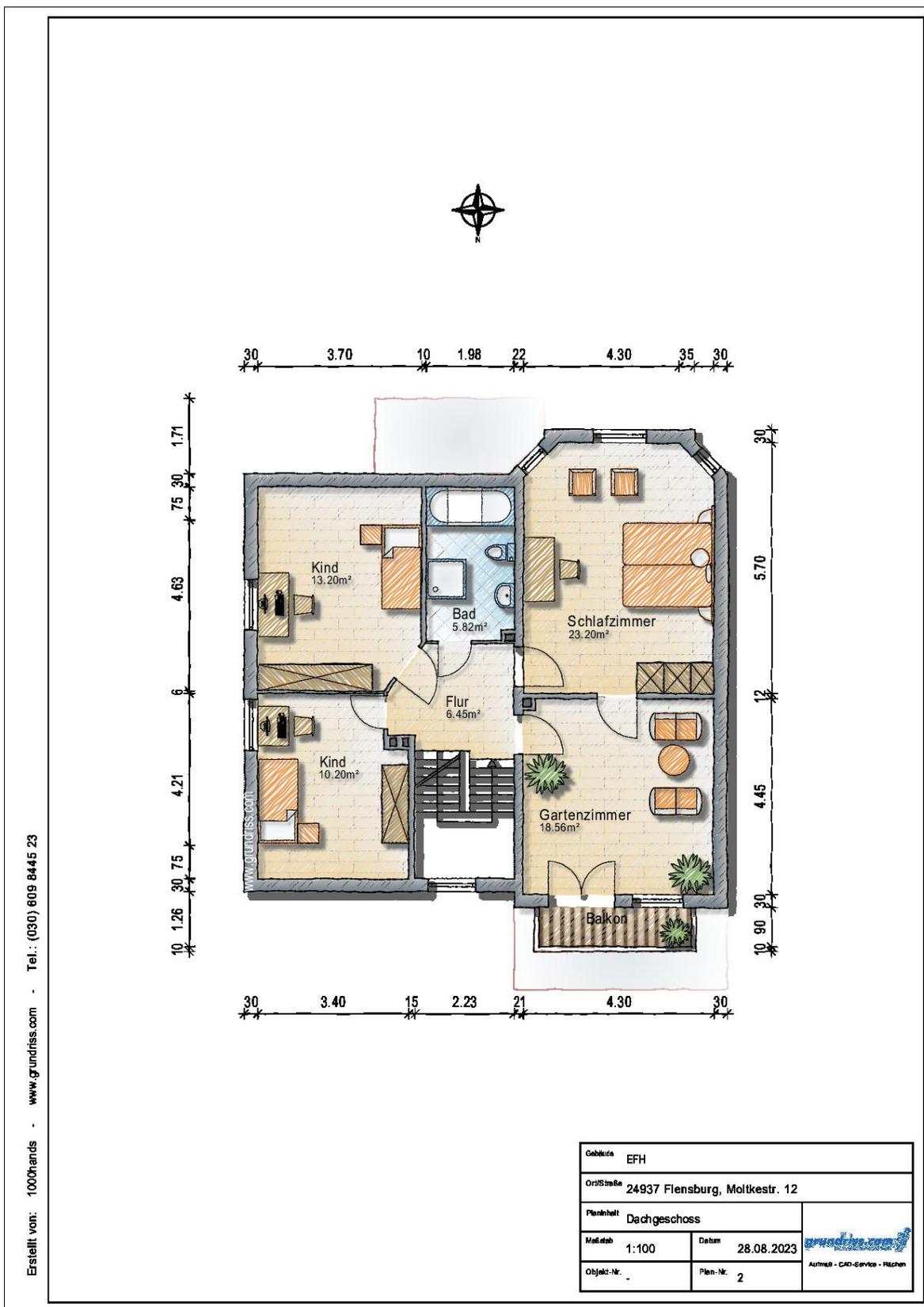


Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Exposé - Grundrisse

