

# Exposé

## Einfamilienhaus in Flensburg

**Solide u. gepflegt, Backsteinklassiker in Flensburgs Top-Lage, ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-369947

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

24939 Flensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	999,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In bester Lage liegt dieses klassische, 1935 gebaute Architektenhaus auf der Süd- und Sonnenseite des Hermann-Löns-Weges. Diese wohl beliebteste Wohnstraße Flensburgs auf der westlichen Höhe ist geprägt durch ihre Ruhe, die luftige Bebauung der Häuser zueinander, schönen Vorgärten und keiner lichtnehmenden Alleebaum-Anpflanzung.

Fußläufig entfernt sind Supermarkt, Stadtkern, Hafen, Schulen, der Marienhölzungswald, Ärzte und Krankenhäuser.

Das Haus zeichnet sich durch seine bei früheren Erneuerungen respektvoll bewahrte ursprüngliche Seele aus. Es wurde nichts „kaputtrenoviert“ oder „verbastelt“. Unkompliziert und mit wenig Aufwand könnte die Galerie im OG wieder zu einem Zimmer geändert werden und im EG oder auch DG eine zweite, dritte Dusche eingebaut werden.

Auch die ursprüngliche 2-Familienhaus-Situation ist denkbar. Die alten Pläne sind noch vorhanden.

### ... ZUM GRUNDSTÜCK

Das liebevoll angelegte Grundstück wird durch Buchenhecken und Sträucher von den Nachbargrundstücken abgeschirmt und ist in Zonen strukturiert:

- Vorgarten mit gepflasterter Auffahrt
- Gepflasterte Hoffläche mit Laubengang
- Grünfläche mit alten Apfelbäumen,
- Abendterrasse
- Küchenterrasse
- Teich
- „Gemüsegarten“

## Ausstattung

### ... ZUR BAUGESCHICHTE

- Grundbuchamt von Flensburg Blatt 4780
- Grundstücksfläche: 999 m<sup>2</sup>
- überbaute Fläche: 141 m<sup>2</sup>
- eingetragenes Kulturdenkmal
- WR II, GRZ 0,20, D > Bebauungsplan № 247

Es wurde 1935 erbaut und war für zwei Familien konzipiert:

- Bauherr: Dr. Erich Wassmann
- Architekt: Erhardt und Carstens, Flensburg

In der Nachkriegszeit wurde das Gebäude von dem Vorbesitzer ergänzt:

- 1957 doppelgeschossiger Anbau mit Schutzbunker, zwei Wintergärten und zwei Balkonen
- 1962 unterkellerter Garagenanbau

1990 wurde der Grundriss dann den Wohnbedürfnissen von dem langjährigen Eigentümer Bernd Köster, Architekt und Stadtbaurat von Flensburg angepasst, die Heizungsanlage, die Sanitärbereiche und die Elektroinstallation grunderneuert. 1993 erfolgte die denkmalgerechte Erneuerung der Dacheindeckung - einschl. einer Wärmedämmung.

Die jetzige Beheizung erfolgt sauber und umweltfreundlich über Fernwärme.

#### ... ZUR BAUSUBSTANZ

Das teil-unterkellerte Gebäude ist in einem gepflegten Zustand und wird gestalterisch durch folgende Materialien geprägt:

- rotbraunes Ziegelaußenmauerwerk
- anthrazitfarbene Tonpfannen
- Holzbalkendecken
- massive und geputzte Innenwände im Erd- und Obergeschoss
- geputzte Leichtbauwände im Dachgeschoss
- gelaugte und weiß geölte Holzfußböden
- keramische Belege in Diele, Wintergärten, Bad und Gäste-WC
- Holz- und Kunststofffenster, Velux-Dachflächenfenster
- wärmegedämmtes Dachgeschoss

#### ... ZUR RAUM- UND FLÄCHENAUFTEILUNG

Die Wohnfläche erstreckt sich über 2 Vollgeschosse und einem Dachgeschoss, beträgt nach WoFIV-Berechnung ca. 240m<sup>2</sup> und verteilt sich so auf die Ebenen:

Erdgeschoss 95,80 m<sup>2</sup>

Obergeschoss 82,00m<sup>2</sup>

Dachgeschoss 62,30m

Raumaufteilung im Erdgeschoss:

- Eingang und Diele 16,90 m<sup>2</sup>
- Gäste WC 3,10 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum 5,80 m<sup>2</sup>
- Küche 15,70 m<sup>2</sup>
- Wintergarten 8,40 m<sup>2</sup>
- Esszimmer 19,10 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 19,40 m<sup>2</sup>
- Terrasse (50%) 7,10 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung im Obergeschoss:

- Flur 7,60 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 11,30 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer 5,80 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 15,70 m<sup>2</sup>
- Wintergarten 8,40 m<sup>2</sup>

- Galerie 10,80 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer 19,10 m<sup>2</sup>
- Balkon (50%) 3,30 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung im Dachgeschoss:

- Flur 2,30 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer 11,60 m<sup>2</sup>
- Nebenraum 1,60 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer 19,00 m<sup>2</sup>
- Gymnastikraum 14,50 m<sup>2</sup>
- WC 0,90 m<sup>2</sup>
- Archivraum 9,00 m<sup>2</sup>
- Balkon (25%) 2,80 m<sup>2</sup>

Weiterhin gibt es noch einen ausbaufähigen Dachboden, das Kellergeschoss mit der Heizungsanlage und 4 weiteren Räumen, eine Garage sowie einen Gartengeräteraum.

Durch die noch vorhandenen Schornsteinzüge, ist in Absprache mit dem Schornsteinfegermeister der Anschluss von einem Kamin oder Ofen denkbar.

Die funktionale Zuordnung der Räume und Flächen sind in den beigefügten Grundrissen dargestellt.

#### ... ZU DEN NEBENKOSTEN

Die infrastrukturellen Nebenkosten verteilen sich (Stand November 2025) wie folgt:

- Niederschlagswassergebühren 54,60 EUR/Jahr
- Abfallgebühren 115,80 EUR/Jahr
- Straßenreinigungsgebühren 151,70 EUR/Jahr
- Schmutzwassergebühren 207,97 EUR/Jahr
- Grundsteuer 941,84 EUR/Jahr
- Strom 54,00 EUR/Monat
- Fernwärme 345,00 EUR/Monat
- Wasser 16,00 EUR/Monat
- Gebäudeversicherung 678,18 EUR/Jahr

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Vielleicht nicht ganz unwichtig:

Das Haus wird von privat verkauft, es fällt keine Provision an.

Bitte richten Sie Ihre Anfrage an mich über diese Plattform. Für weitere Auskünfte, Details und einen Besichtigungstermin setze ich mich gerne mit Ihnen in Verbindung.

## **Lage**

Wie oben schon erwähnt, liegt das Haus auf der Westlichen Höhe im Hermann-Löns-Weg, hier auf der Süd,- und Sonnenseite. Dieses bevorzugte Wohngebiet ist sehr beliebt wegen der sehr ruhigen, aber zentralen Lage zur Innenstadt und der nahegelegenen Marienhölzung. Der Stadtteil bietet ein ideales Umfeld für Familien, da er über eine gute Infrastruktur verfügt. Fußläufig oder mit dem Fahrrad sind ein Einkaufszentrum mit mehreren Anbietern, Kindergärten, zwei Grund- und drei weiterführende Schulen, diverse Fachärzte, zwei Krankenhäuser und die Innenstadt bequem zu erreichen. Die Strände der Stadt sind mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Flensburger verfügt über ein gut ausgebautes Busnetz, der Bahnhof sorgt für eine reibungslose Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar, wodurch die Städte Kiel in circa einer Stunde und Hamburg in etwa 90 Minuten erreicht werden können.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingang

# Exposé - Galerie



Straßenansicht seitlich



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Wintergärten-Terrasse, Balkon



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Teich



Garten

# Exposé - Galerie

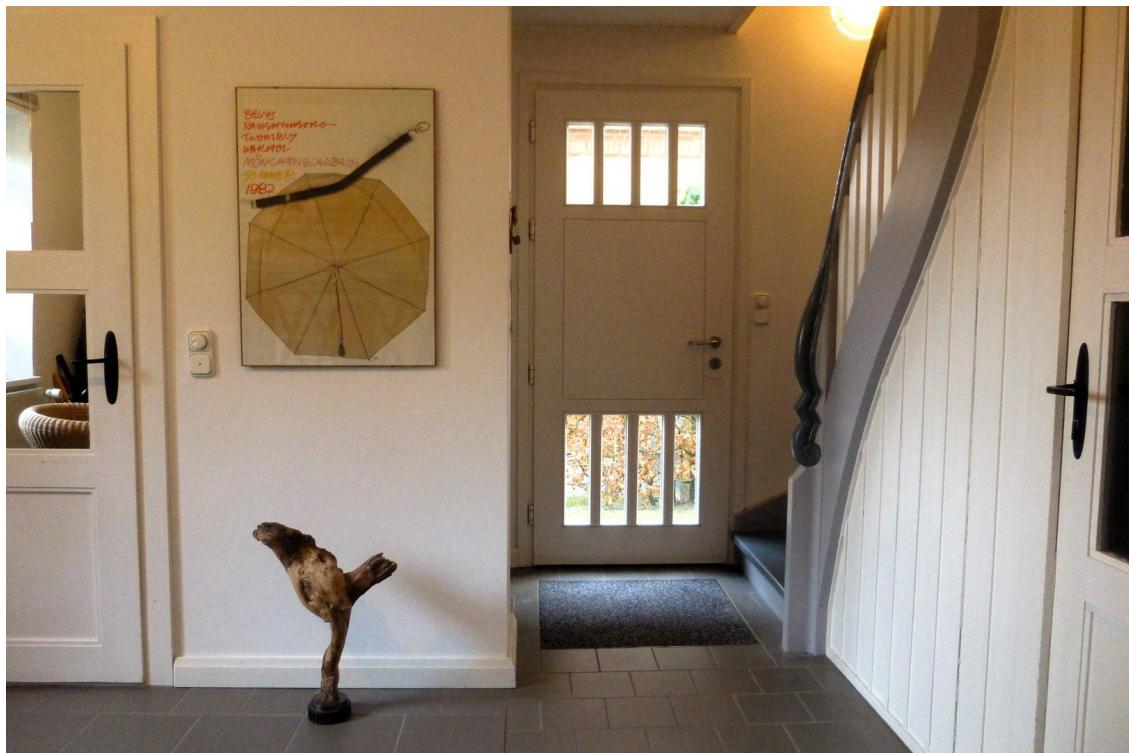


Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang WZ

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wintergarten EG

# Exposé - Galerie

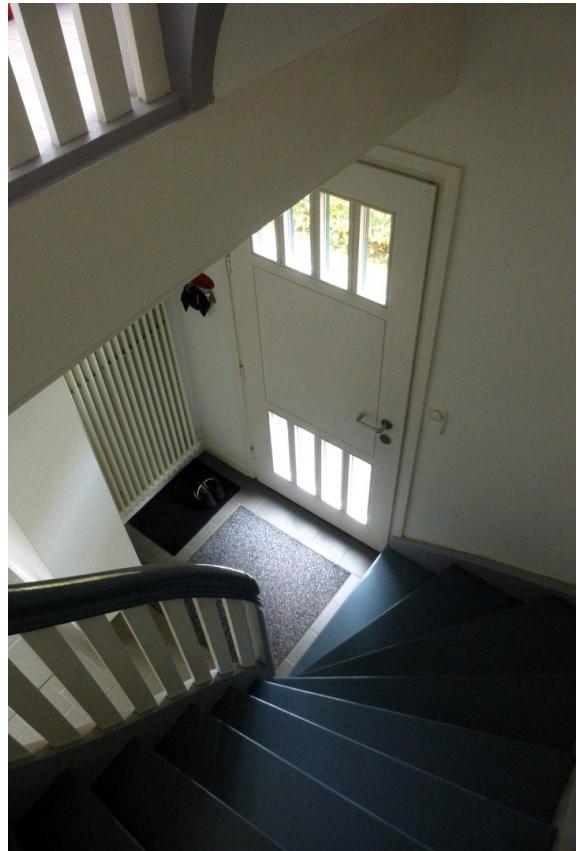


Küche

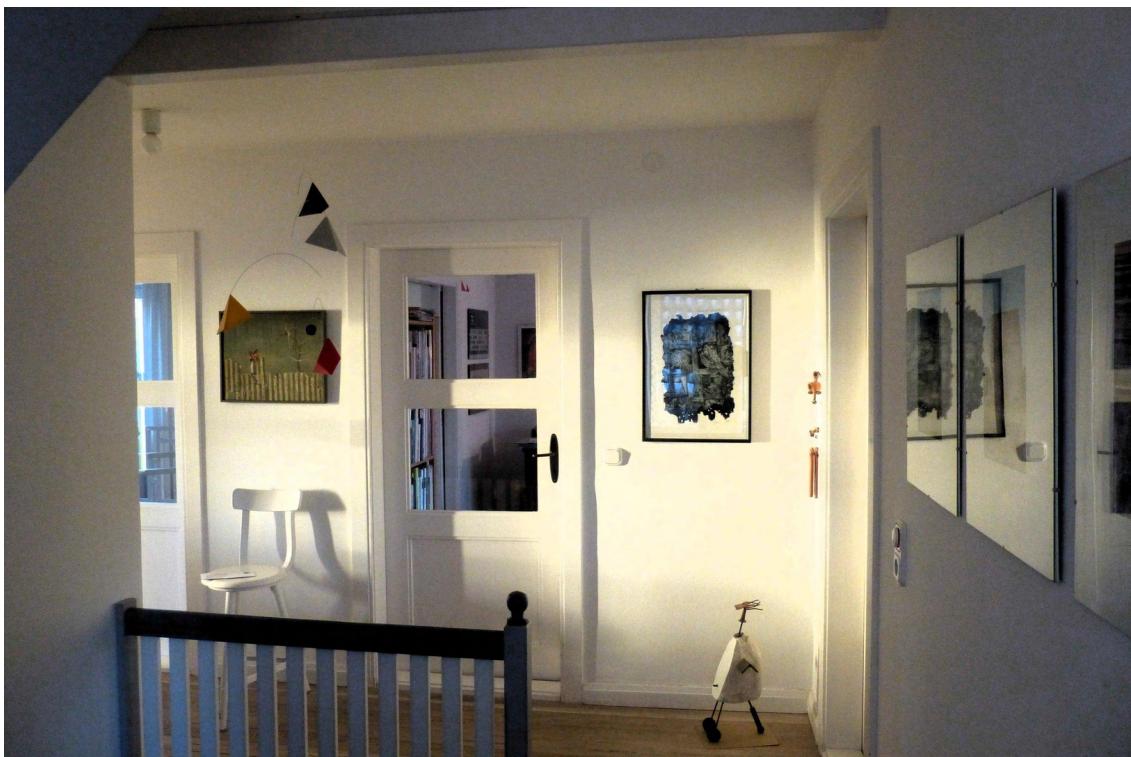


Gäste WC-EG

# Exposé - Galerie

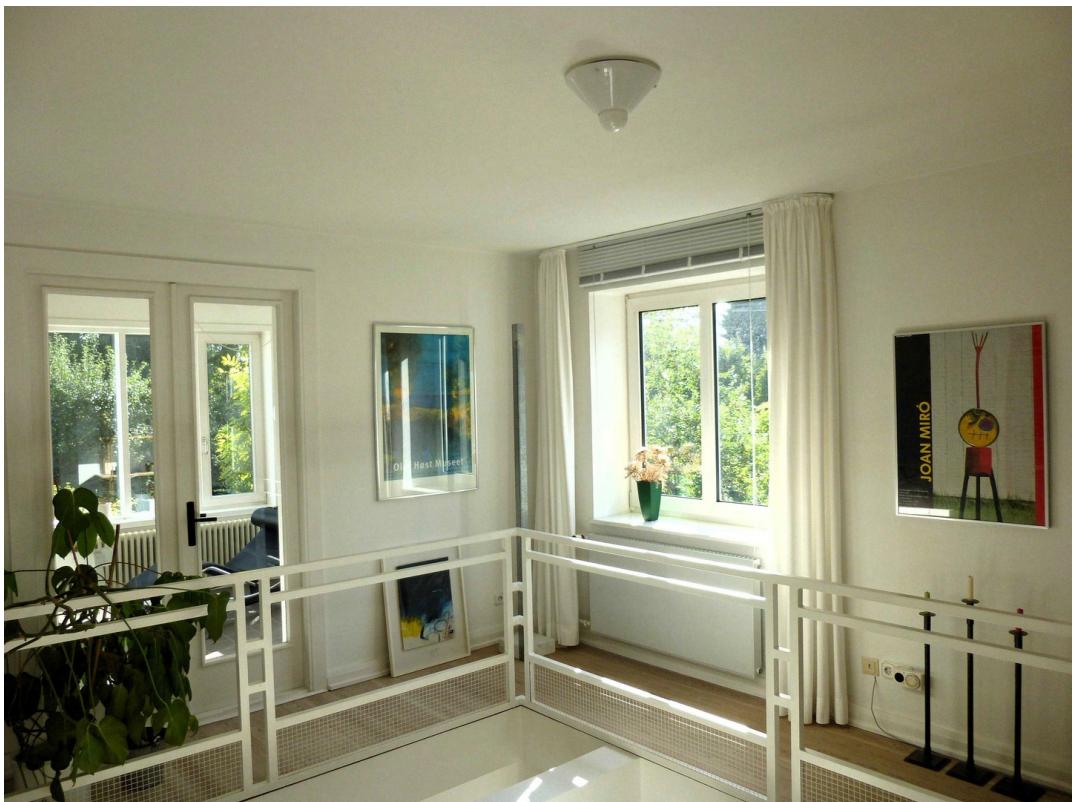


Treppenhaus

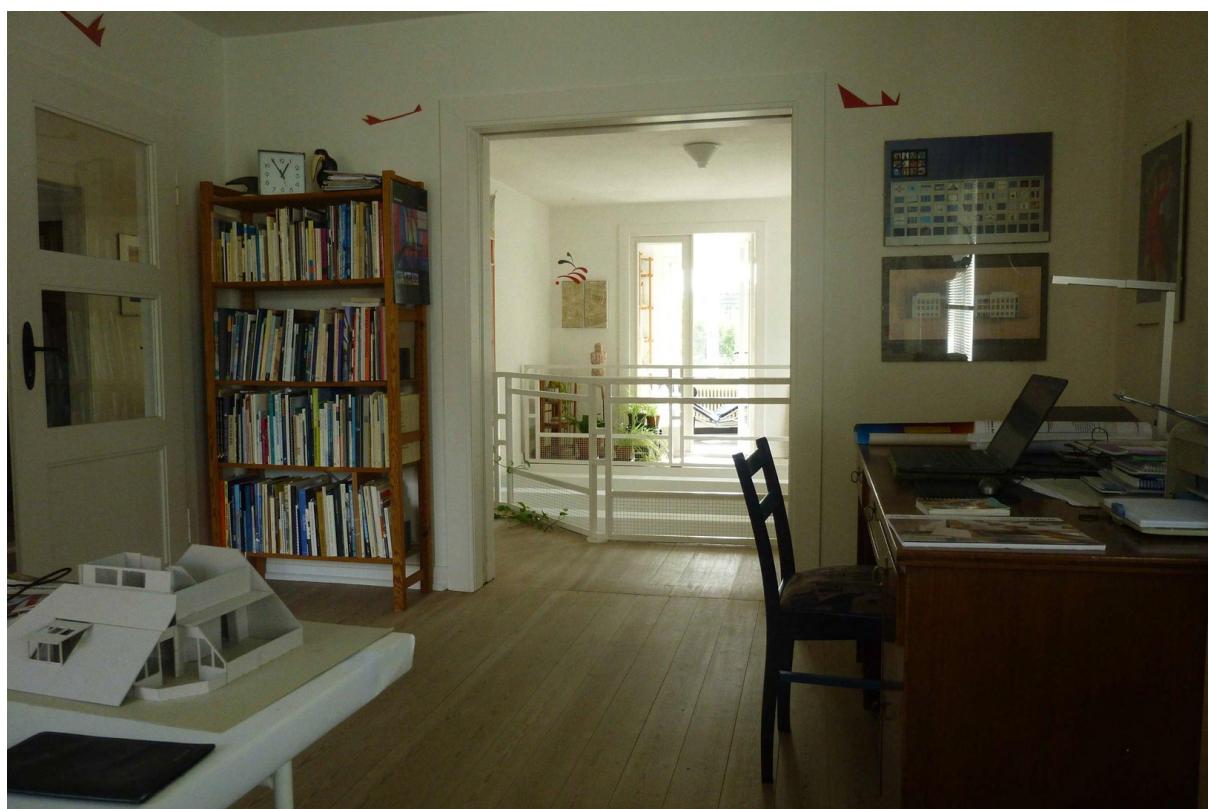


Flur OG

# Exposé - Galerie

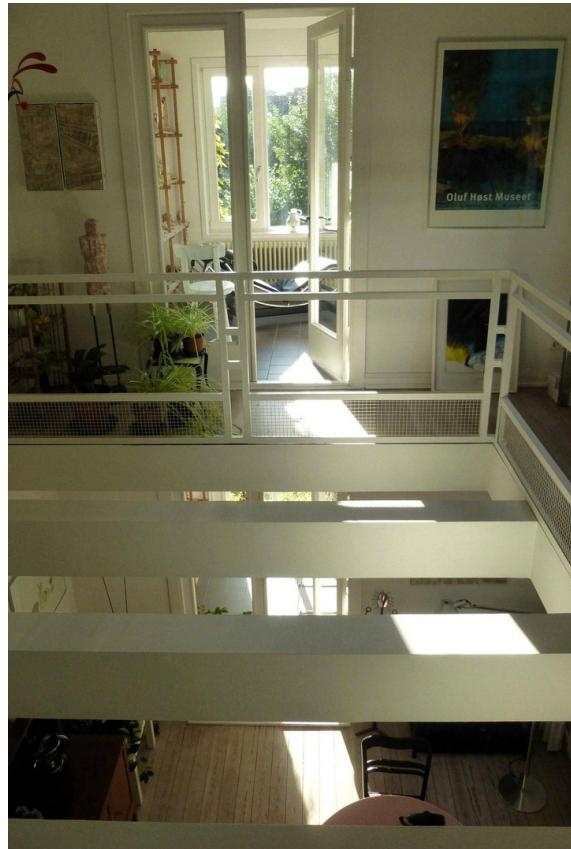


Gallerie OG



Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Gallerie OG unten Esszimmer



Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



SZ OG mit Balkon + Gartenblick

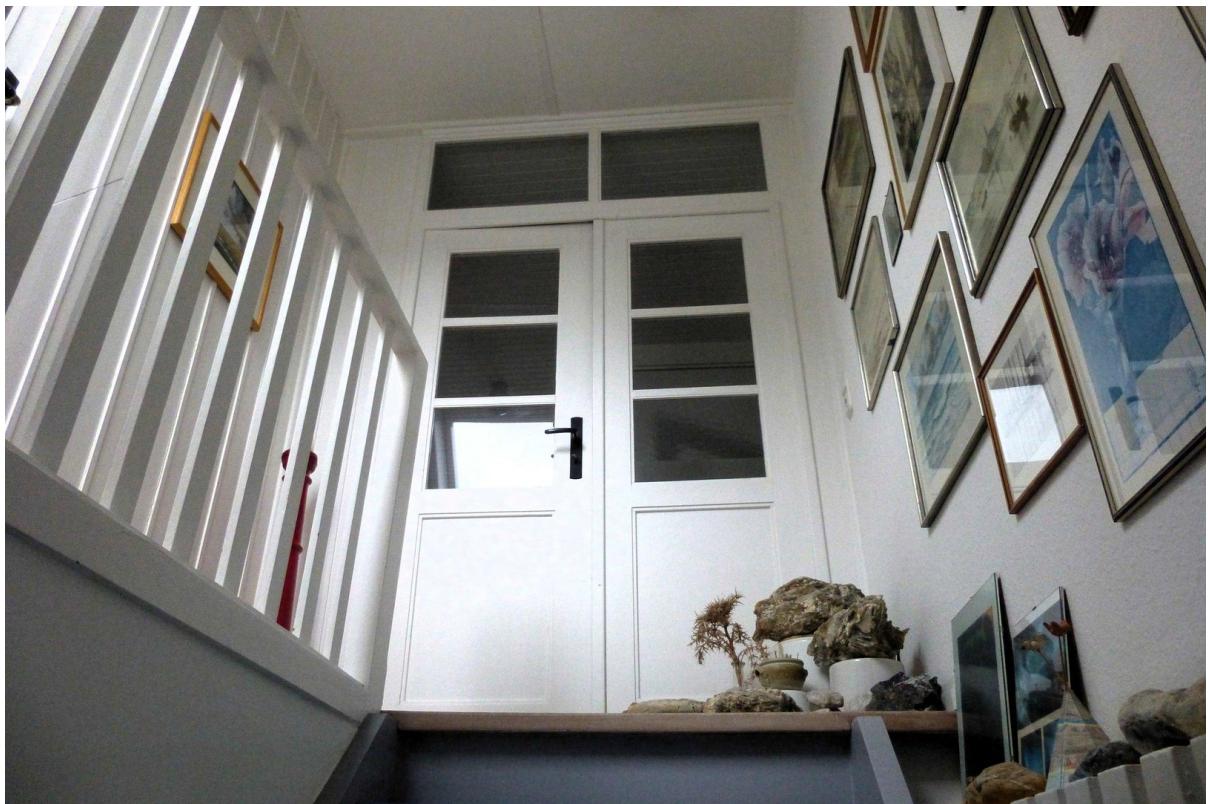


Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Treppe zum 2. OG

# Exposé - Galerie



Gäste OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG mit Alkoven



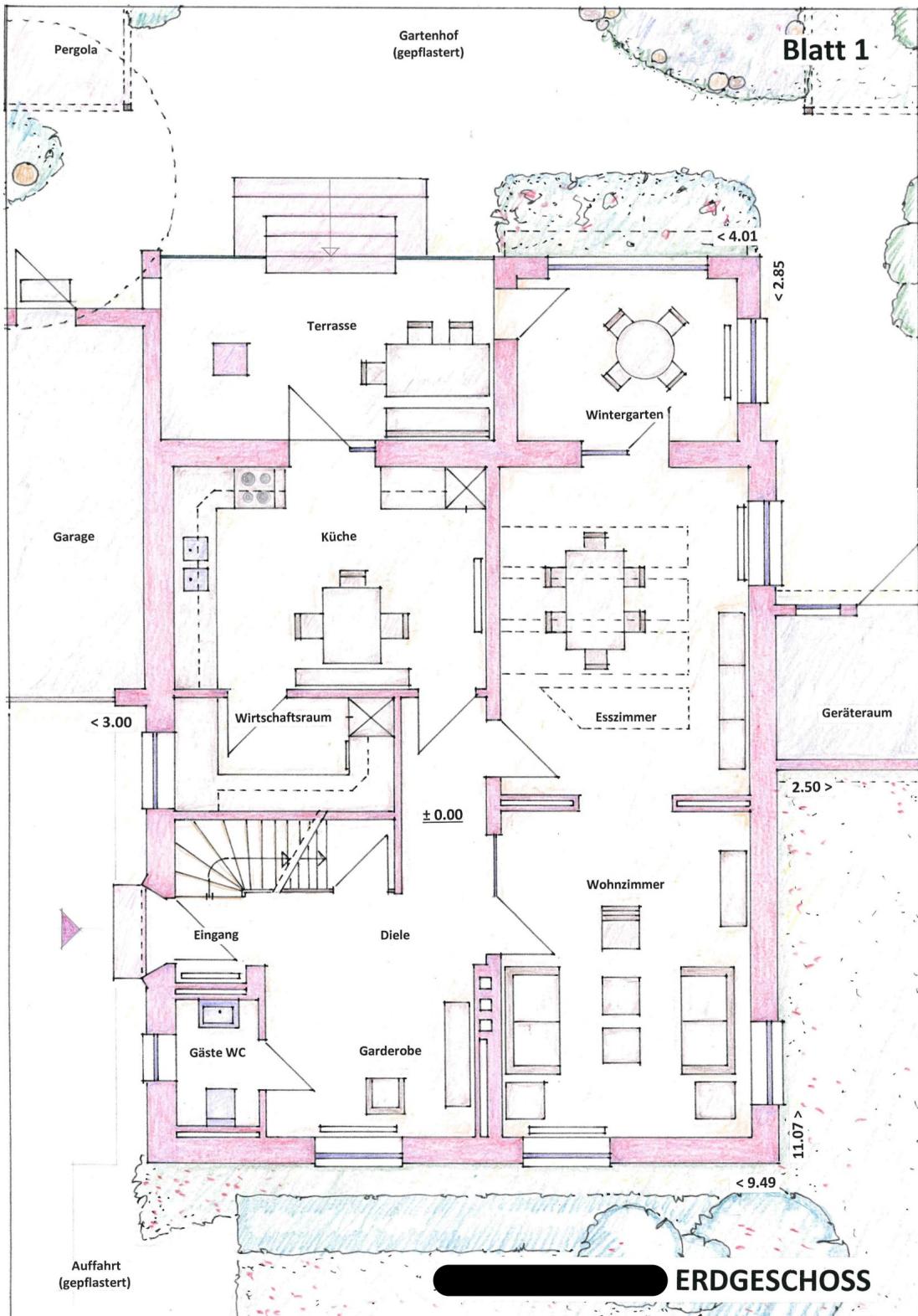
Gartenzimmer mit Balkon OG

# Exposé - Galerie

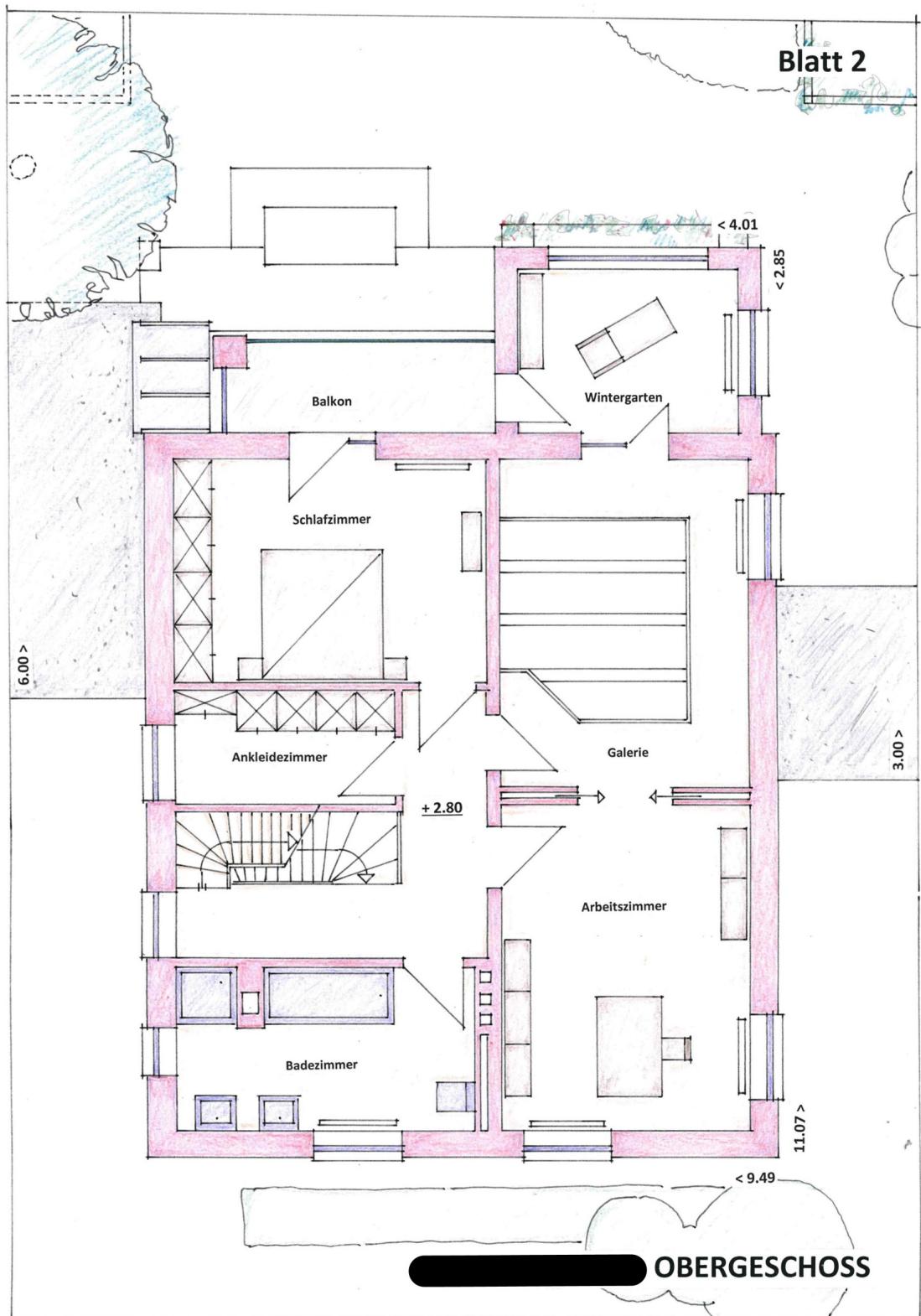


Winter-Garten

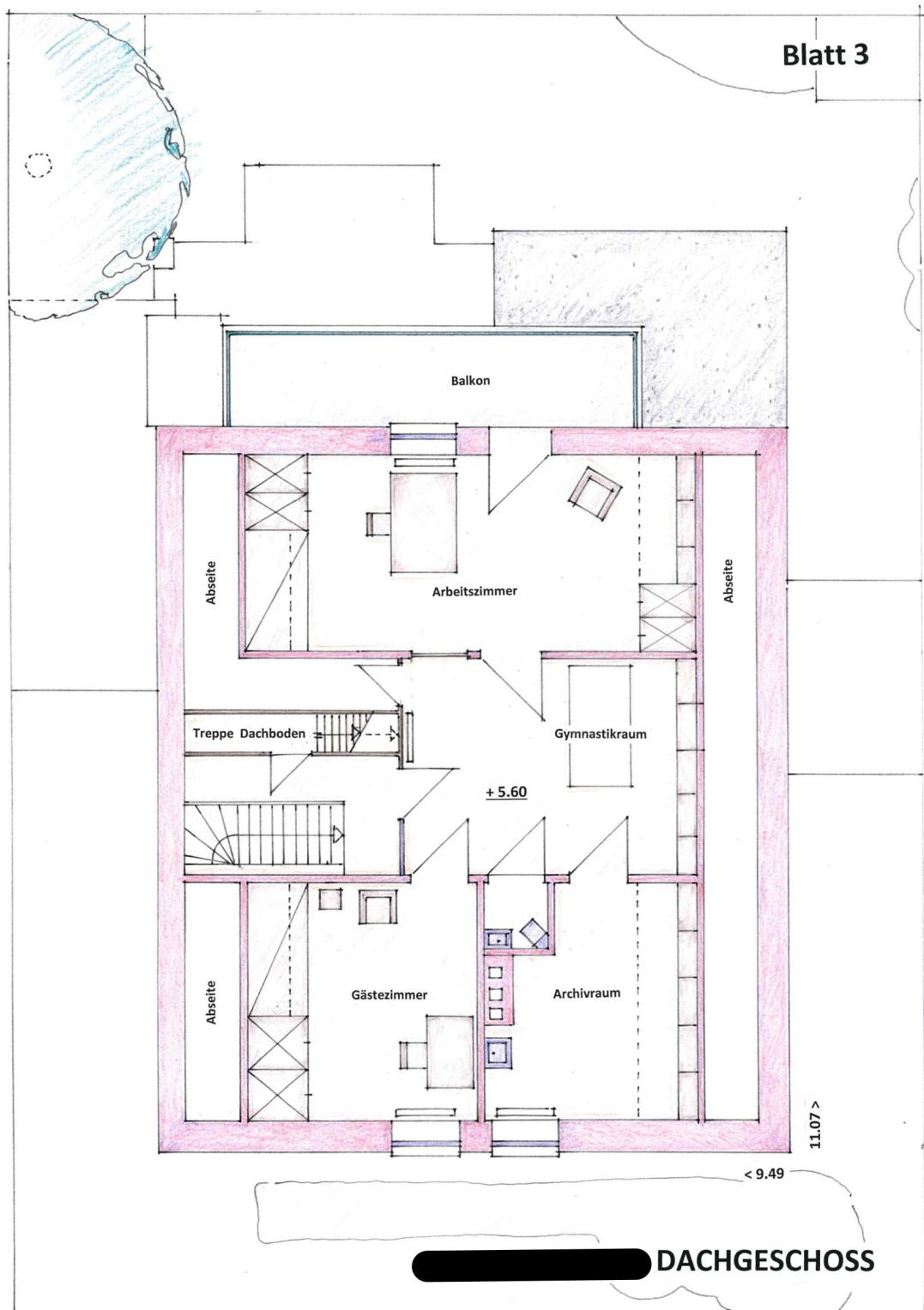
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

