

Exposé

Villa in Glückstadt

Einzigartiges Wohnensemble am See: Jugendstilvilla, 3-Zimmer-Einliegerwohnung & Wintergarten-Oase



Objekt-Nr. OM-430626

Villa

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Kalmuczak

25348 Glückstadt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.254,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	329,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	455,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle Jugendstil-Stadtvilla aus dem Jahr 1896 zählt zu den repräsentativsten Wohnhäusern Glückstadts. Mit 255 m² Wohnfläche im Haupthaus und einer zusätzlich angebauten 74-m²-Wohnung bietet das Anwesen ein außergewöhnliches Raumangebot, das historischen Charme mit moderner Wohnqualität verbindet. Die Immobilie wurde 2019 und 2023 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, stilvollen Gesamtzustand.

Die angebundene 74-m²-Wohnung verfügt über ein eingetragenes lebenslanges Wohnrecht, das noch 22 Jahre besteht. Die berechtigten Personen sind 77 und 67 Jahre alt. Dieses Wohnrecht ist im Kaufpreis berücksichtigt und wird vom Käufer übernommen.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten, der sich separat hinter der Garage befindet. Mit seinem offenen Kamin dient er als ganzjährig nutzbare Wohlfühloase – ideal für entspannte Abende, kleine Feiern oder als kreativer Rückzugsort.

Der Garten der Wohnung umfasst 153 m² und ist durch einen natürlichen Sichtschutz vom Hauptgarten getrennt. Dadurch genießen sowohl die Villa als auch die Wohnung maximale Privatsphäre. Das Gesamtgrundstück umfasst 1.254 m².

Die großzügige Vorfahrt bietet Platz für 4–5 PKW und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens.

Ausstattung

Die Ausstattung verbindet historische Substanz mit modernen Elementen und bietet zahlreiche hochwertige Details:

Stuckverzierungen, Vertäfelungen und klassische Jugendstil-Elemente

Parkettfußböden in mehreren Wohnbereichen

Einbauschränke im Wohn- und Schlafzimmer

Großzügiger Keller mit

Sportraum

Wasch- und Bügelraum

Weinkeller

Mehrzweckraum

Ölzentralheizung, Pumpen, Ausdehnungsgefäß und Wasserspeicher erneuert

Beheizter Wintergarten mit offenem Kamin, hinter der Garage gelegen

Dachterrasse im Obergeschoss

Breite Vorfahrt mit Stellfläche für 4–5 Fahrzeuge

Modernisierungen 2019 und 2023

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei

Gesamtgrundstück: 1.254 m²

Villa: 255 m² Wohnfläche, 7 Zimmer

Separate Wohnung: 74 m², 3 Zimmer, mit lebenslangem Wohnrecht (noch 22 Jahre)

Sondergarten der Wohnung: 153 m², mit natürlichem Sichtschutz

Baujahr 1896, Modernisierungen 2019 und 2023

Vorfahrt für 4–5 PKW

Beheizter Wintergarten mit Kamin, hinter der Garage Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei

Gesamtgrundstück: 1.254 m²

Villa: 255 m² Wohnfläche, 7 Zimmer

Separate Wohnung: 74 m², 3 Zimmer, mit lebenslangem Wohnrecht (noch 22 Jahre)

Sondergarten der Wohnung: 153 m², mit natürlichem Sichtschutz

Baujahr 1896, Modernisierungen 2019 und 2023

Vorfahrt für 4–5 PKW

Beheizter Wintergarten mit Kamin, hinter der Garage Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei

Gesamtgrundstück: 1.254 m²

Villa: 255 m² Wohnfläche, 7 Zimmer

Separate Wohnung: 74 m², 3 Zimmer, mit lebenslangem Wohnrecht (noch 22 Jahre)

Sondergarten der Wohnung: 153 m², mit natürlichem Sichtschutz

Baujahr 1896, Modernisierungen 2019 und 2023

Vorfahrt für 4–5 PKW

Beheizter Wintergarten mit Kamin, hinter der Garage Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei

Gesamtgrundstück: 1.254 m²

Villa: 255 m² Wohnfläche, 7 Zimmer

Separate Wohnung: 74 m², 3 Zimmer, mit lebenslangem Wohnrecht (noch 22 Jahre)

Sondergarten der Wohnung: 153 m², mit natürlichem Sichtschutz

Baujahr 1896, Modernisierungen 2019 und 2023

Vorfahrt für 4–5 PKW

Beheizter Wintergarten mit Kamin, hinter der Garage Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei

Gesamtgrundstück: 1.254 m²

Villa: 255 m² Wohnfläche, 7 Zimmer

Separate Wohnung: 74 m², 3 Zimmer, mit lebenslangem Wohnrecht (noch 22 Jahre)

Sondergarten der Wohnung: 153 m², mit natürlichem Sichtschutz

Baujahr 1896, Modernisierungen 2019 und 2023

Vorfahrt für 4–5 PKW

Beheizter Wintergarten mit Kamin, hinter der Garage

Lage

Die Villa befindet sich in einer der attraktivsten Lagen Glückstadts – ruhig, zentral und direkt am See. Der historische Stadtkern, der Hafen, der Marktplatz sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Weitere Lagevorteile:

400 m bis zum Elbdeich – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren

1:15 h zur Nordsee

1:45 h zur Ostsee

2 h bis Dänemark

HVV-Anbindung: ca. 40 Minuten nach Hamburg mit der Bahn

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen, maritime Lebensqualität und hervorragende Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	178,20 kWh/(m ² a)

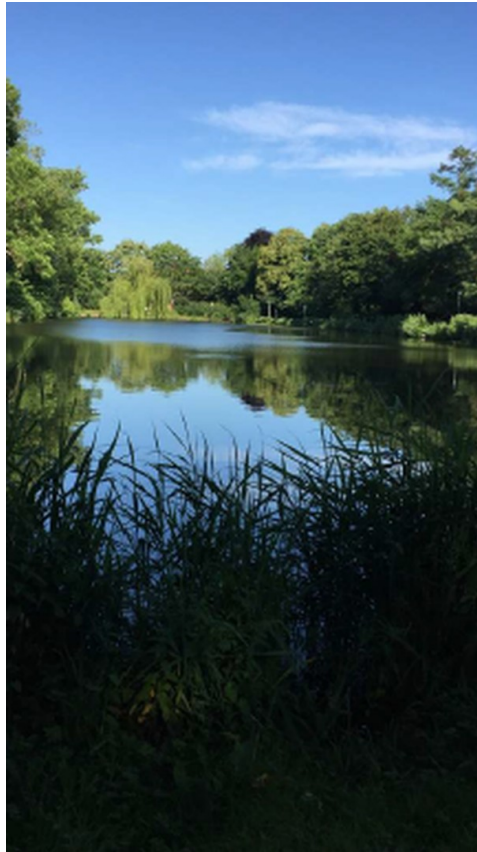


Exposé - Galerie



Villa | Garage u. Vorfahrt

Exposé - Galerie



Seeblick



Garten

Exposé - Galerie



Blick auf den Wintergarten



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hauseingang Garten



Blick vom Garten



Zugang Terrasse

Exposé - Galerie



V | EG-Gartenzimmer



V | EG-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



V | EG-Wohnzimmer-Essbereich



V | EG-Sonnenzimmer



V | EG-Flur

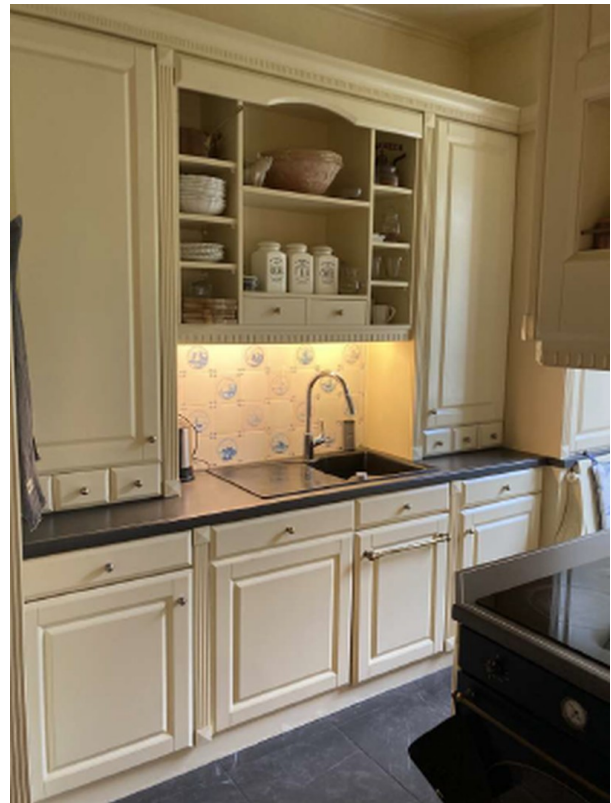
Exposé - Galerie



V | EG-Küche



V | EG-Küche



V | EG-Küche

Exposé - Galerie



V | EG-Fernsehzimmer



V | EG-Fernsehzimmer

Exposé - Galerie



V | EG-Suite mit Bad



V | EG-Suite mit Bad



V | EG-Suite mit Bad

Exposé - Galerie



V | EG-Gäste-WC



V | EG-TH Eingang

Exposé - Galerie



V | EG/OG-Treppenhaus



V | EG/OG-Treppenhaus

Exposé - Galerie



V | EG-Flur zum Keller



V | OG-Bad mit Dusch

Exposé - Galerie



V | OG-Bad mit Badewanne



V | OG-Jugendzimmer [1]

Exposé - Galerie



V | OG-Jugendzimmer [1]



V | OG-Jugendzimmer [2]



V | OG-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



V | OG-Schlafzimmer



V | KG-Flur



V | KG-Sportraum

Exposé - Galerie



V | KG-Weinkeller



WHG | Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WHG | Flur



WHG | Blick ins Bad

Exposé - Galerie



WHG | Bad



WHG | Bad



WHG | Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WHG | Wohnzimmer Essbereich

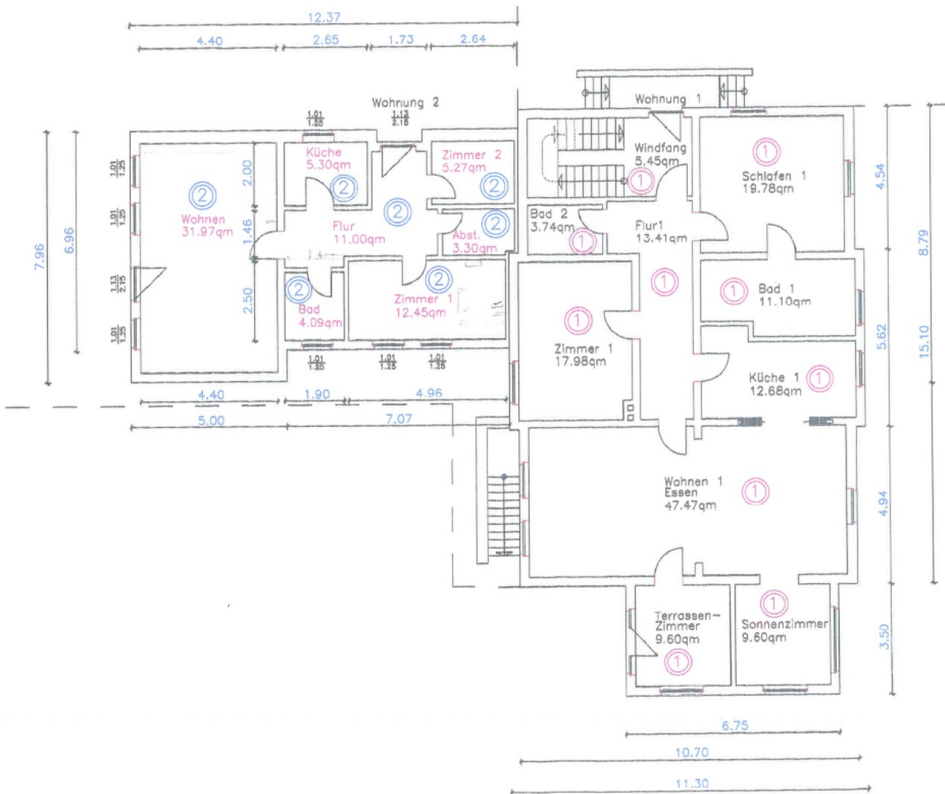
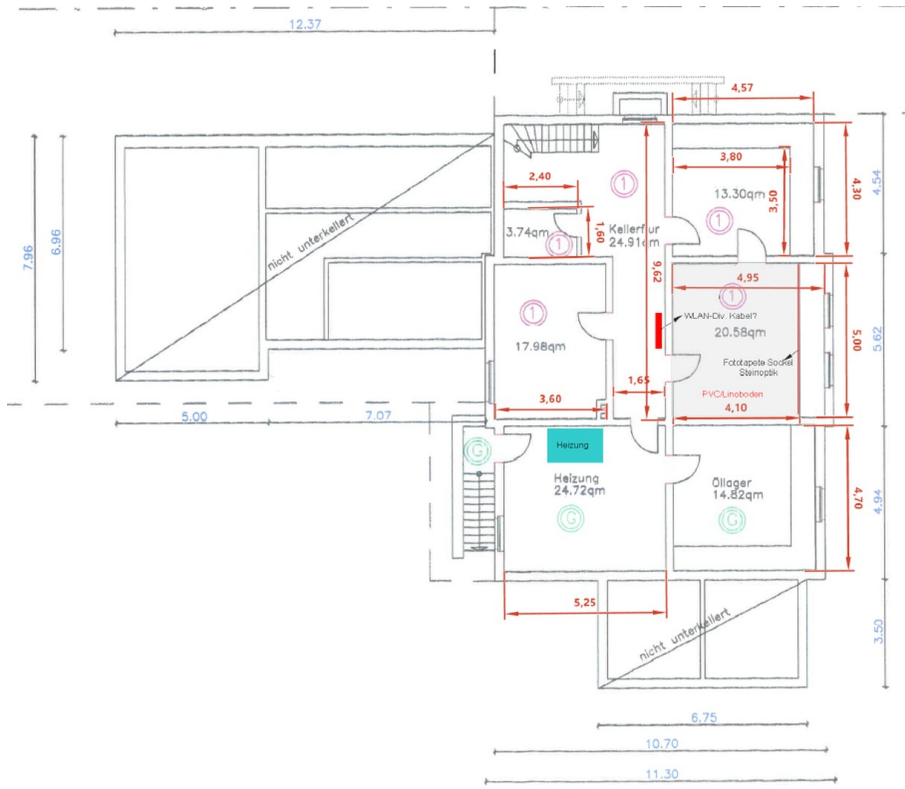


WHG | Schlafzimmer [1]



WHG | Schlafzimmer [2]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

