

Exposé

Wohnung in Glücksburg (Ostsee)

Strandnahe 3- Zi. ETW in Sackgassenlage- 2 Balkone und kleiner Wasserblick



Objekt-Nr. OM-437344

Wohnung

Verkauf: **499.999 €**

Ansprechpartner:
Ulla Dirks

Dethleffsenweg 3
24960 Glücksburg (Ostsee)
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	660 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von Glücksburg, nur wenige Schritte von der Ostsee entfernt, präsentiert sich diese gepflegte und lichtdurchflutete Eigentumswohnung als stilvoller Rückzugsort mit hoher Wohnqualität.

Die ca. 93 qm große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines äußerst gepflegtem Mehrfamilienhauses mit sechs Einheiten. Sie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, Offenheit und Komfort.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnstube mit bodentiefen und komplett zu öffnenden Fenstern. Von hier aus gelangen Sie auf den quadratischen sonnigen Südbalkon (6 qm). Hier haben Sie Blick in das idyllische Schwennautal.

Ein zweiter Balkon, von der Küche aus zugänglich und nach Norden ausgerichtet, eröffnet einen leichten Wasserblick in Richtung Förde.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, von dem eines ebenfalls Zugang zum Südbalkon hat.

Besonderen Komfort bieten die zwei Badezimmer:

- ein großzügiges Vollbad mit Badewanne und Dusche
- ein Gästebad, ebenfalls mit Dusche
- Fußbodenerwärmung in den Bädern

Die hochwertig ausgestattete Küche verfügt über Miele Markengeräte und hat Zugang zu einer Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss.

Beide Balkone sind mit hochwertigem Bangkirai ausgelegt. Die Wohnung ist mit grauem Feinsteinzeug in Holzoptik belegt.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eine Garage mit elektrischem Rolltor und Elektroanschluss.

Eine Möglichkeit zu zusätzlichem Stauraum.

- ein großzügiger Kellerraum
- ein gemeinschaftlicher Trockenraum

Zur Zeit ist die Wohnung für eine Kaltmiete von 1254,-€ vermietet und wird leerstehend verkauft. Sie kann sowohl als Hauptwohnsitz als auch exklusiver Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage genutzt werden.

Die Wohnung läßt sich ebenfalls als Ferienwohnung nutzen.

Sie wird drei Monate zum Verkauf angeboten. Danach werde ich sie wieder vermieten, sollte sich kein passender Käufer gefunden haben.

Über Ihr Interesse freue ich mich und werde mich zeitnah bei Ihnen melden.

Herzliche Grüße,

Ulla Dirks

Ausstattung

Das gesamte Gebäude hinterläßt einen äußerst gepflegten Eindruck. Das Haus wurde erstmals 1960 gebaut und im Jahre 2007 zu einer exklusiven Wohnanlage umgebaut.

Ein Fahrstuhl verbindet bequem alle Ebenen- von dem Trockenraum im Keller bis ins Dachgeschoss. Die kleine, ruhige Eigentümergemeinschaft sowie das ansprechende Treppenhaus, geben ein gutes Wohngefühl.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, die ein besonders entspanntes und privates Wohnumfeld bietet. Gleichzeitig erreichen Sie in nur 150 Metern einen kleinen Ostseestrand sowie die neu gestaltete Kurpromenade. Sie möchten morgens Ihre Füße in den Sand stecken oder abends den Sonnenuntergang mit einem Aperol an der Promenade genießen? Dann sind Sie hier genau richtig.

Auch der nahegelegene Wald ist fußläufig erreichbar und bietet Möglichkeit zu langen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten.

Glücksburg zählt zu den attraktivsten Wohnlagen an der Ostsee und erfreut sich seit Jahren wachsender Beliebtheit.

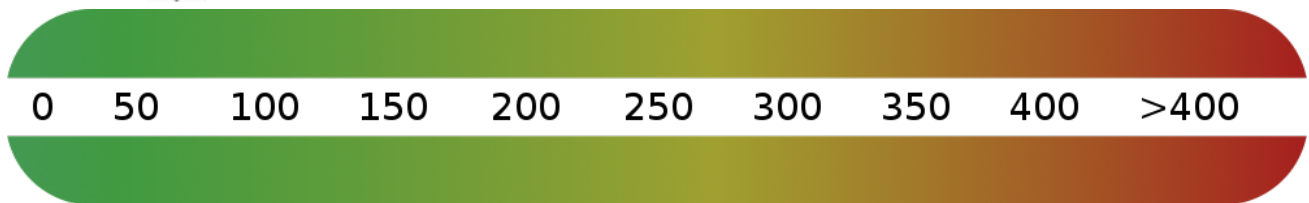
In naher Umgebung befindet sich ein Hallenbad, verschiedene Restaurants, Ärzte sowie einen Buslinie, die Sie mit Flensburg zuverlässig verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Dethleffsenweg 3 in Glücksburg

Exposé - Galerie



Kleiner Wasserblick gen Norden



Hochparterre gen Norden

Exposé - Galerie



Wohnstube gen Süden



Bodentiefe Fenster/ Südbalkon



Küche mit Speisekammer

Exposé - Galerie



Vollbad mit Fußbodenerwärmung



Gästebad mit Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

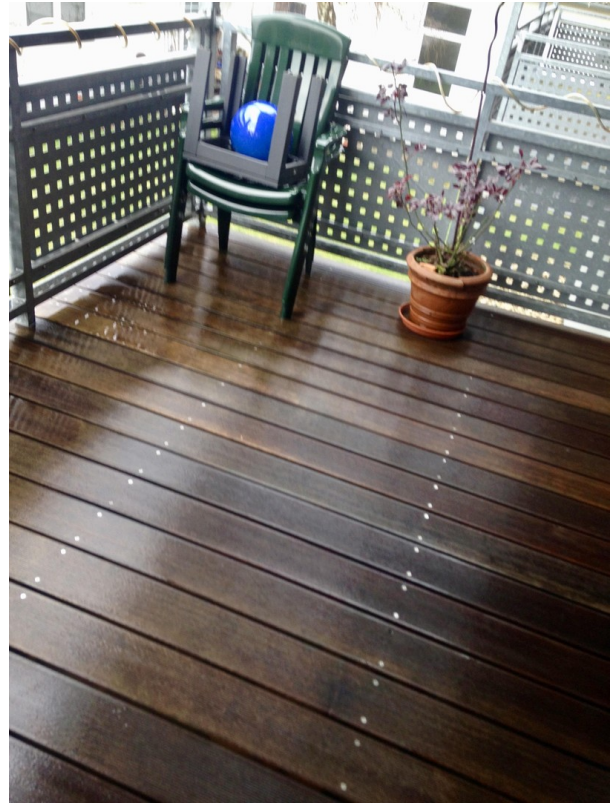


Schlafzimmer 1 möbliert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Balkon



Südbalkon



Nordbalkon mit Wasserblick

Exposé - Galerie



Garage vorne rechts

Exposé - Galerie



Zum Strand

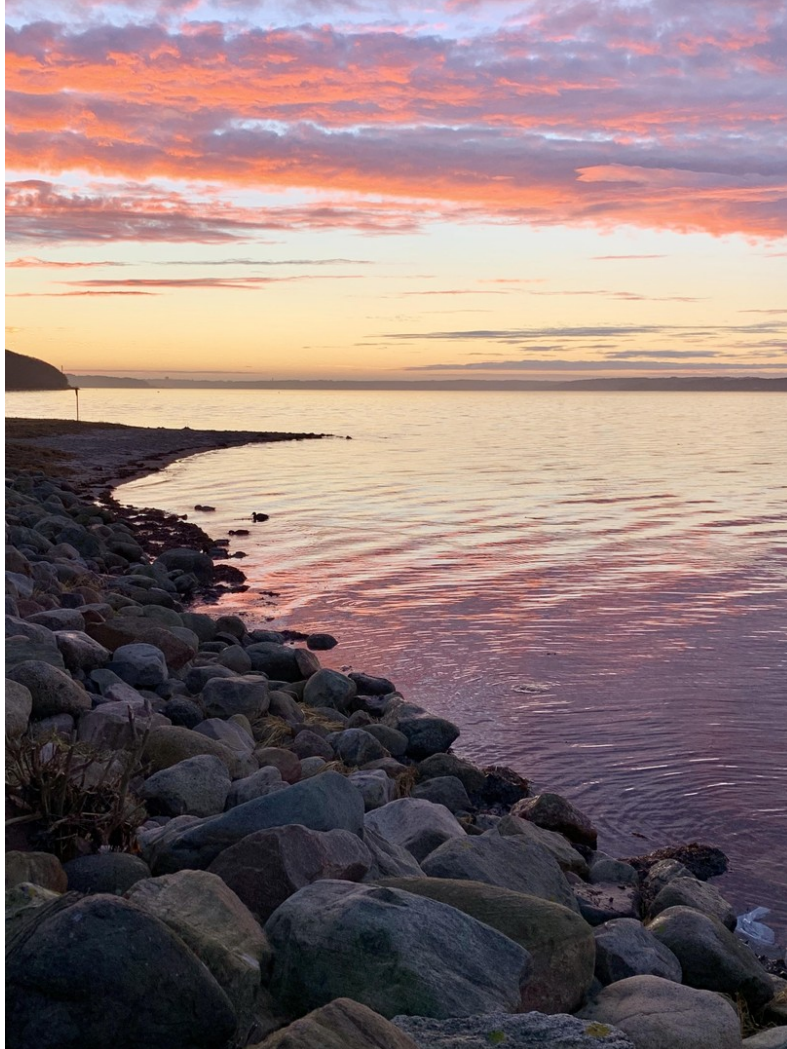


Exposé - Galerie



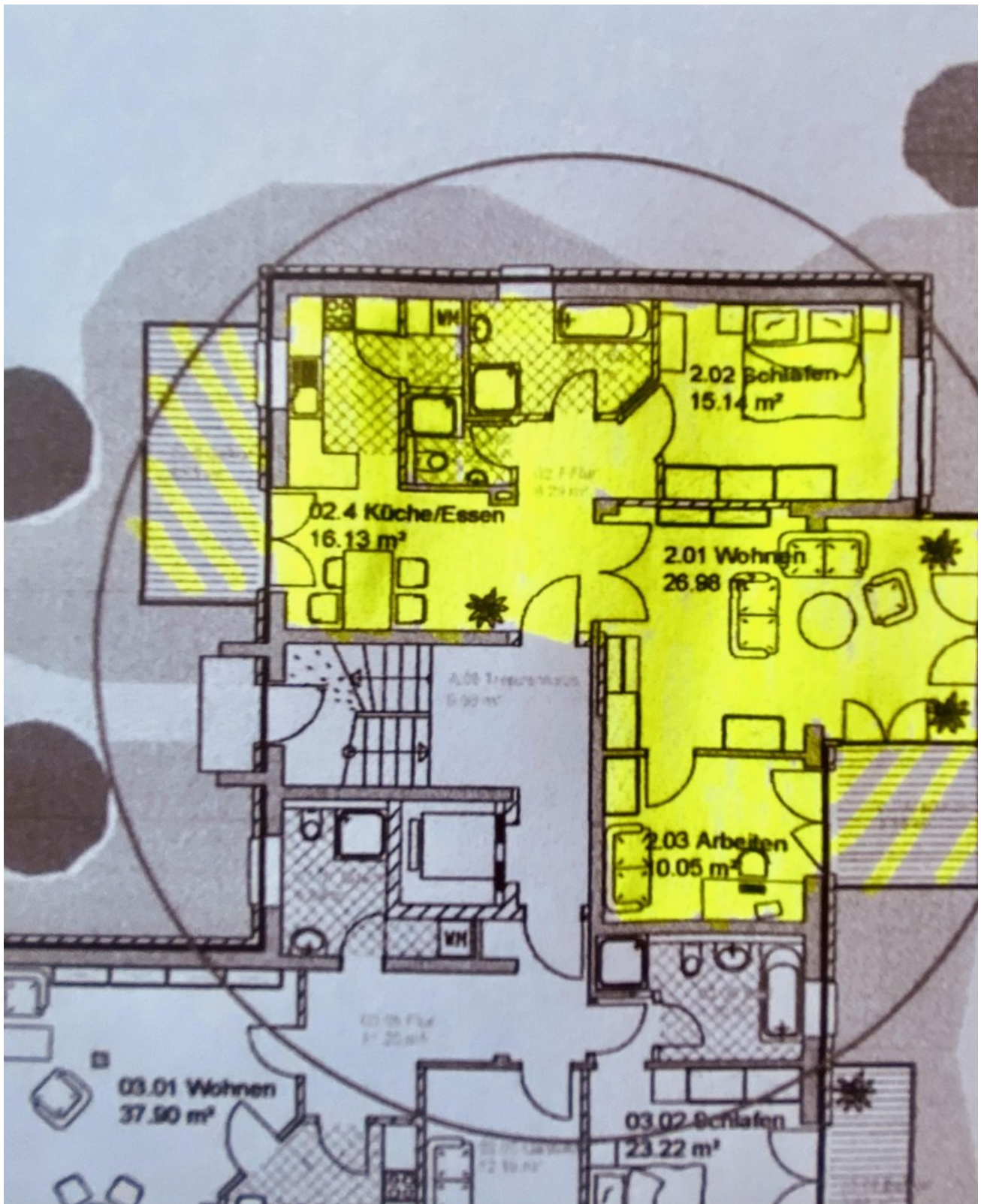
Kleiner Strandabschnitt

Exposé - Galerie



Hier sitzen Sie bald

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

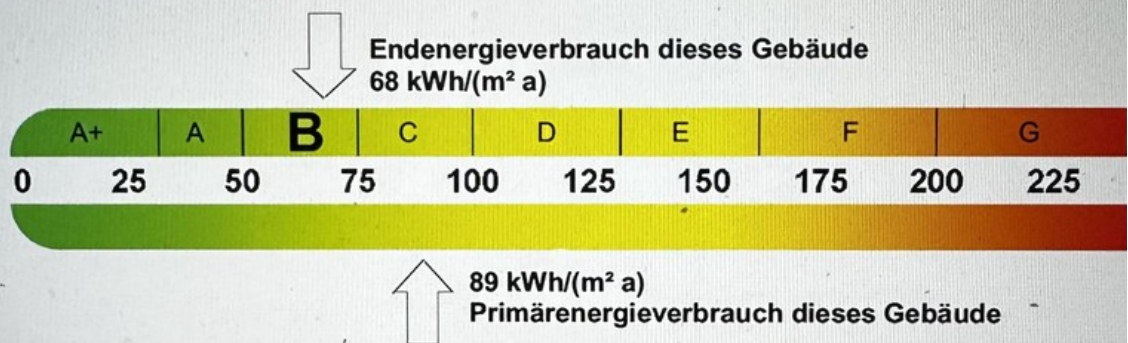
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2019-00
(oder: „Registriernummer wurde beantragt“)

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

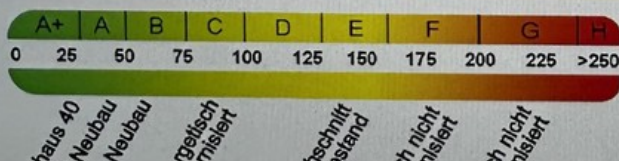
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

68 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]
von	bis					
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme	1,3	49200,0	14336,0	34864,0
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme	1,3	65610,0	14290,0	51320,0
01.01.2018	31.12.2018	Fernwärme	1,3	58200,0	13874,0	44326,0

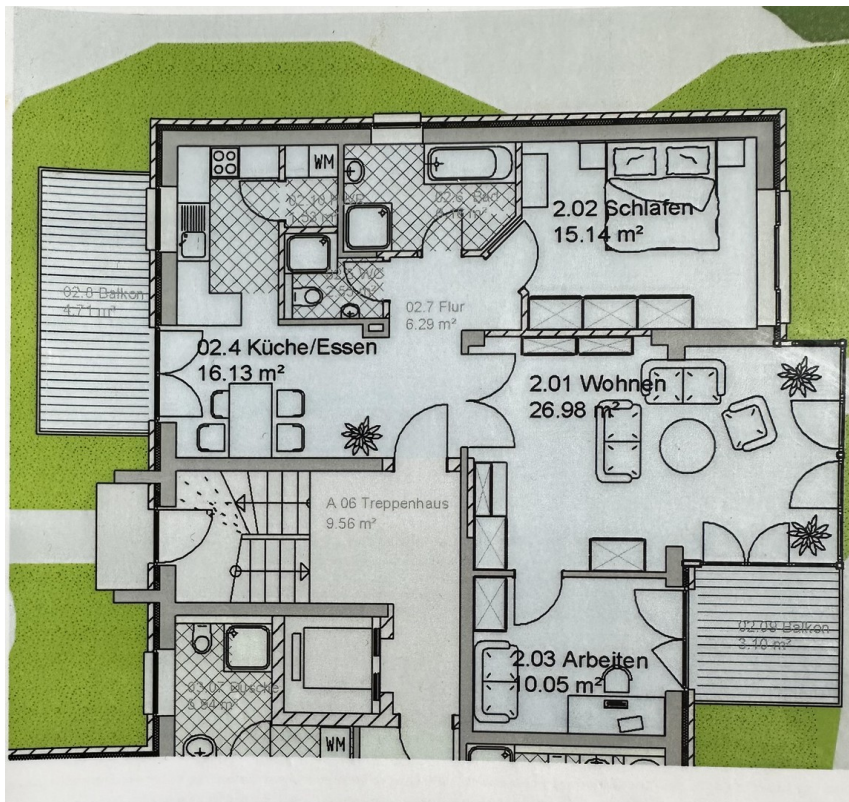
Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte auf Gebäude, in denen die Wärme für Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern-

Energieausweis B

Exposé - Grundrisse



Raumaufteilung:

Flur	ca.	6,29 m ²
Wohnen	ca.	26,98 m ²
Küche / Essen	ca.	16,13 m ²
Schlafen	ca.	15,14 m ²
Bad	ca.	6,16 m ²
Arbeiten	ca.	10,05 m ²
Gästebad	ca.	2,55 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	1,53 m ²
Balkon (zu 50% ber.)	ca.	3,10 m ²
Balkon (zu 50% ber.)	ca.	4,71 m ²
Gesamtläche	ca.	<u>92,64 m²</u>