

Exposé

Einfamilienhaus in Langballig

Einfamilienhaus in Ostseelage mit Panoramablick über Wiesen und Felder



Objekt-Nr. OM-442590

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Loth

24977 Langballig
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.562,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,70 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	11,25 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Langballig im Hinterhof eines ehrwürdigen Gutshofes an einer Nebenstraße liegt das im Jahr 2023 fertig gestellte, exklusive Einfamilienhaus. Auf Grund dieser Lage und der Orientierung des Hauses nach Westen herrscht hier absolute Ruhe inmitten freier Natur. Es ist daher auch eine schöne und verkehrssichere Umgebung für Kinder.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von 157 m² und einer Grundstücksfläche von 1.562 m² bietet das Anwesen viel Platz für ein komfortables Wohnen.

Der Zugang zum Haus und zu allen Versorgungsleitungen ist über ein Wege- und Leitungsrecht im Grundbuch abgesichert. Alle Leitungen sind unterhalb der Zuwegung neu angelegt worden und frei zugänglich. Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über ein Rückhaltebecken auf dem Grundstück. Die Immobilie hat keine Grundstücks- bzw. Baulasten. Ein aktueller Grundbuchauszug kann eingesehen werden.

Dieses besondere Haus wurde vom Besitzer, der Architekt in Oslo ist, entworfen und gemeinsam mit seiner Schwester, die Mitbesitzerin ist, ausgestaltet. Es wurde und wird bisher für Urlaubszwecke der Familien und weiterer Angehöriger genutzt. Ein Übergabetermin kann daher flexibel vereinbart werden.

Vom großen Garten mit freiem Blick nach Westen führen Feldwege entlang einer alten Allee durch einen Buchenwald bis an die Steilküste. Der Neubau orientiert sich an den historischen Bauten, überrascht allerdings mit lichtdurchfluteten und bis zu fünf Meter hohen Innenräumen. Hier können Sie in der Kulturlandschaft Angeln zwischen Stränden, Wäldern und der guten Infrastruktur Langballigs leben, wo andere Urlaub machen. Sie gelangen in kürzester Zeit an die Strände und zum Yachthafen oder können die gute Infrastruktur Langballigs mit großem Einkaufsmarkt nutzen. Die Entfernung beträgt jeweils ca. 1,5 km.

Ausstattung

Das Haus ist massiv gebaut mit einer zeitlos schönen Rotklinkerfassade. Die Innenwände im EG bestehen aus Kalksandstein als Sichtmauerwerk. Das bietet in Kombination mit dem Boden aus Sichtestrich einen eleganten und modernen Gesamteindruck bei niedrigem Pflegeaufwand.

Die großen, dreifach verglasten Fenster und Türen eines namhaften dänischen Herstellers lassen sich nach außen öffnen und in unterschiedlichen Positionen feststellen. Das ermöglicht eine optimale Innenraumnutzung mit viel Bewegungsfreiheit und herrlichem Weitblick rund um das Haus. Die Elemente sind außen aus Aluminium, innen aus Holz und damit langlebig und pflegeleicht.

Durch große Glasflächen nach allen Seiten ist das Haus immer lichtdurchflutet, was Ihnen auch in den Wintermonaten ein schönes Wohngefühl gibt.

Im Bereich des Wohn- und Esszimmers befindet sich keine Zwischendecke zum Obergeschoss (Luftraum). Dadurch entsteht ein großzügiges Raumgefühl. An den Decken sind hier Akustikelemente angebracht, so dass kein Nachhall entsteht.

Zwischen Wohn- und Esszimmer liegt die offene Küche mit einem rundum zugänglichen Mittelblock. Auch von hier können Sie den Blick nach Westen in den Garten genießen. Es gibt in der Küche vier Sitzmöglichkeiten auf Bistrostühlen.

Die beiden Bäder im Erdgeschoss sind mit WC und ebenerdigen großflächigen Duschen ausgestattet. Eines der Bäder hat zusätzlich eine Badewanne. Im Hauswirtschaftsraum kann eine Waschmaschine aufgestellt werden.

Die Luftwärmepumpe befindet sich an der Nordseite des Hauses, so dass es im Innen- und Außenbereich keine Störgeräusche gibt. Die Wärmeversorgung des gesamten Hauses erfolgt über eine vollflächige Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit differenzierter zentraler und dezentraler Regelungsmöglichkeit in den einzelnen Räumen. Das Haus ist aufgrund der massiven Bauweise und der guten Dämmung in Verbindung mit der Wärmepumpe extrem energieeffizient mit einem Endenergiebedarf von 19 kWh (m²/a) und liegt damit in der höchsten Energieeffizienzklasse A+. Der Energieausweis aus 2023 kann eingesehen werden.

Neben zwei Schlafräumen im EG gibt es zwei weitere Schlafräume im OG. Durch ein jeweils großes Veluxfenster mit Kipp – und Ausstellfunktion hat man auch hier viel Licht und einen herrlichen Weitblick.

Im nördlichen OG befindet sich ein Zwischenraum mit einem anschließenden kleinen Zimmer mit Fenster zur Nordseite. Diese Räume sind über eine eigene Treppe erreichbar und können für Abstell- oder sonstige Wohnzwecke genutzt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Ausstattung:

Große Terrasse nach Westen / Im Außenbereich nördlich Sauna mit Unterstand für Fahrräder, Gartenmöbel etc. und Balkonkraftwerk auf dem Dach / Im Außenbereich südlich große, zum Grundstück gehörige Parkfläche 6 × 10 m mit der Möglichkeit, ein Carport beziehungsweise eine Garage ggf mit Schuppen zu errichten (Stromkabel zum Anschluss einer Wallbox vorhanden) / Glasfaseranschluss/WLAN vorhanden

Infrastruktur:

Einkaufszentrum, Grundschule, drei Kindertagesstätten / Wald- und Standkindergarten, Allgemeinmediziner, Apotheke, Physiotherapie, Friseure, Sitz der Amtsverwaltung, Busanbindung in 200 m Entfernung, vielfältige soziale und kulturelle Aktivitäten in der Gemeinde

Lage

Langballig liegt im Kreis Schleswig-Flensburg im wunderschönen Bundesland Schleswig-Holstein, direkt an der Flensburger Außenförde und eingebettet in die malerische Hügellandschaft Angelns.

Seit 1988 ist Langballig staatlich anerkannter Erholungsort und Luftkurort, was die hohe Lebensqualität und die idyllische Umgebung unterstreicht.

Die Gemeinde gilt als touristisches Kleinod und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Ein öffentlicher Bade- und Naturstrand mit Spiel- und Sportangeboten, das bekannte Landschaftsmuseum Angeln im Ortsteil Unewatt sowie das Naturschutzgebiet „Tal der Langballigau“.

Der Fischer- und Yachthafen in Langballigau erfreut sich großer Beliebtheit bei Seglern und Wassersportfreunden. Von hier genießt man einen herrlichen Weitblick bis zur dänischen Küste, die auch mit Ausflugschiffen angesteuert werden kann.

Die Fördelandschaft lässt sich ideal über das gut ausgebaute Rad- und Wanderwegenetz erkunden.

Die Städte Flensburg und Glücksburg sind bequem in wenigen Autominuten erreichbar. Flensburg liegt ca. 15 km entfernt. Die Stadt mit ihren über 90.000 Einwohnern bietet viele Einkaufs- und kulturelle Möglichkeiten. Sie ist mit ihrer historischen Altstadt und der Lage an der Flensburger Förde ein attraktiver Anziehungspunkt und auch mit einer Busverbindung fast vor der Haustür gut zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



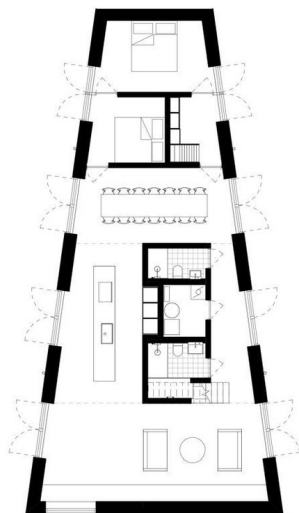
Exposé - Galerie



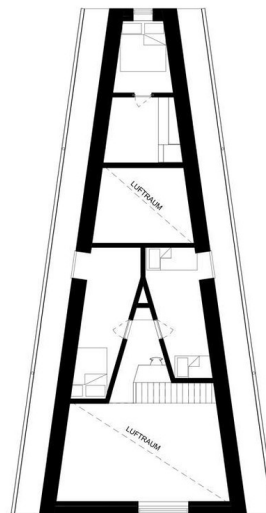
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

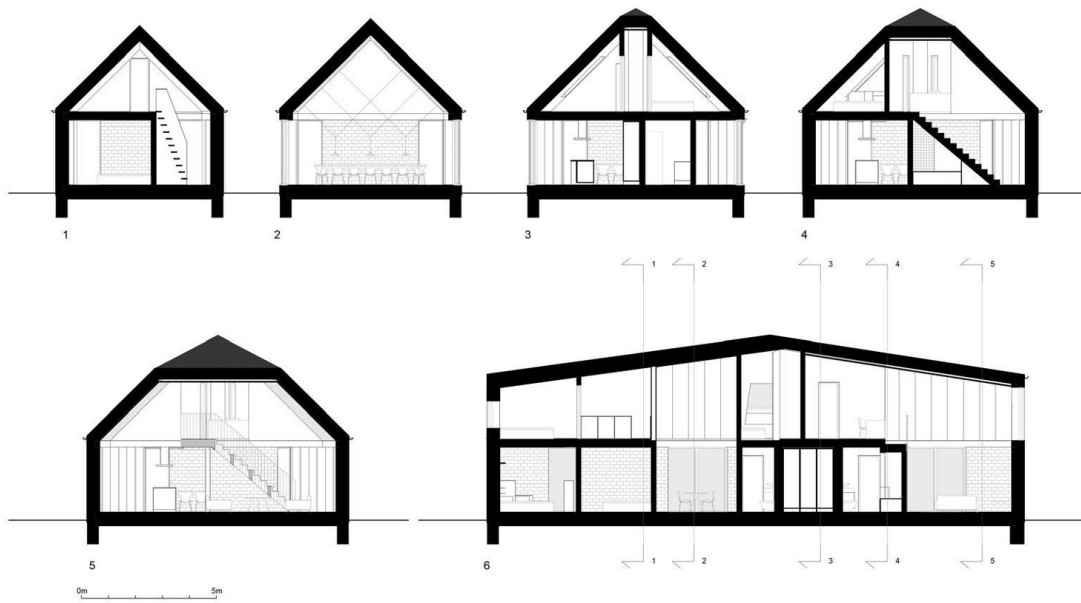


EG



OG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

