

# Exposé

## Reihenhaus in Flensburg

### Liebevoll saniertes Haus in historischer Gasse zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-443422

### Reihenhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefanie

Oluf-Samson-Gang 6  
24939 Flensburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1615	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich charmante Haus in einer der ältesten Gassen Flensburgs, dem Oluf-Samson-Gang, steht zum Verkauf. Nach einer aufwendigen und mit viel Liebe zum Detail durchgeführten Kernsanierung ist hier ein wahres Schmuckstück im Herzen der Stadt entstanden.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde in den Jahren 2007 bis 2009 umfassend saniert und befindet sich in einem Zustand, der von der Wohngebäudeversicherung als neubaugleich eingestuft wird.

Im Erdgeschoss befinden sich die gemütliche Stube mit integrierter Küche sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt das Wohnzimmer sowie einen zusätzlichen Raum, der derzeit als begehbare Kleiderschrank genutzt wird. Im Dachgeschoss befinden sich eine offene Schlafzelle (kein abgeschlossener Raum) sowie ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Alle drei Etagen werden komfortabel über eine Fußbodenheizung (Fernwärme) beheizt. Waschmaschine, Trockner sowie die Haustechnik sind platzsparend im Gäste-WC im Erdgeschoss untergebracht.

Zum Haus gehört ein liebevoll angelegter Garten, der als Terrasse gestaltet ist und zum Verweilen einlädt. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude vollständig neu aufgebaut: Sämtliche Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Elektrik wurden erneuert. Darüber hinaus wurden eine neue Bodenplatte, ein komplett neues Dach, handgefertigte Fenster mit zweifacher Wärmeschutzverglasung sowie eine zweiflügelige Haustür aus Eiche installiert.

Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen, stilvolle Fliesen in den Bädern sowie eine voll ausgestattete Einbauküche zählen zu den weiteren Ausstattungs-Highlights. Eine ausführliche Dokumentation der Sanierungsmaßnahmen liegt vor.

Das Haus ist nicht hochwassergefährdet. Durch seine erhöhte Lage innerhalb der Gasse liegt es mehrere Meter über dem üblichen Wasserstand.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin. Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Für Fragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Flensburg-Altstadt ist ein historisches und lebendiges Viertel im Herzen der Stadt. Der historische Oluf-Samson-Gang ist eine Auto-freie Zone. Die gute Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile und des Umlands gewährleisten. Die direkte Nähe zur Flensburger Förde (ca. 100 Meter) und grüne Oasen laden zu Freizeitaktivitäten ein und machen die Altstadt zu einem attraktiven Wohnort.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hausansicht\_2



Buch Oluf-Samson-Gang

# Exposé - Galerie



EG\_Stube



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



EG\_Gäste WC\_1



EG\_Gäste WC\_2

# Exposé - Galerie



Treppe EG zum OG



OG\_Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG\_Tür Ankleideraum



Treppe OG zum DG

# Exposé - Galerie



DG mit Einbauschränken



DG mit Einbauschränken\_2

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Garten\_1



Garten\_2