

Exposé

Einfamilienhaus in Glückstadt

Reetgedecktes Warfthaus mit Elbblick in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-456018

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.380.000 €**

25348 Glückstadt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.651,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	195,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Glückstadt! In dieser wunderschönen Stadt befindet sich das helle und großzügige Anwesen

in direkter Lage am Elbdeich auf einer Warft.

Das reetgedeckte Haus ist eingefasst mit einem großzügigen Grundstück und bietet in der warmen Jahreszeit

viel Raum zum Entspannen und Genießen.

Die liebevoll eingefasste Loggia mit Blick aufs Wasser ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Je Etage (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss) stehen im Haus ca. 120 m² Grundfläche zur Verfügung. Das

Dachgeschoss bietet zusätzlich noch Freiraum für eigene kreative Gestaltung. Die dafür nötigen Anschlüsse in

Form von Wasser/Abwasser/Heizung/Elektro sind verlegt.

Der Keller, zu erreichen durch zwei Doppeltore, ist freitragend (Stellfläche für maximal 6 PKW) und direkt mit

dem Wohnhaus verbunden, so dass alle Einkäufe im trockenen ins Haus verbracht werden können. Ein

Lastenfahrstuhlschacht vom Keller zur Küche (EG) und Essbereich (OG) ist vorgerüstet.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Eingangsbereich von dem die Treppe ins Obergeschoss

führt.

Die Küche mit Zugang zur Terrasse, ein Duschbad und 2 weitere Zimmer runden die Gestaltung hier ab.

Die Perle ist das Obergeschoß mit seiner offenen Galerie. Der herrliche Blick über den Deich aufs Wasser tut

sein Übriges dazu.

Die Bauweise in Form eines Y ermöglicht eine traumhafte 180° Sicht auf die Elbe.

Wohnzimmer und Esszimmer gehen ineinander über und eine Galeriebrücke führt zu zwei weiteren Zimmern auf der

gegenüberliegenden Seite. Ein geräumiges Badezimmer sowie ein kleines Büro sind hier untergebracht.

Das Dachgeschoss ist durch Vorbereitung einer Einbautreppe und Badanschlüssen erschließbar.

Die Grundfläche von ca. 60 m² teilt sich in zwei Elbsichtzimmer, begehbarem Kleiderschrank und einem möglichen

Duschbad.

Beheizt wird das Objekt mit einer zukunftsweisenden Erdwärmepumpe, kombiniert mit Fußbodenheizung

(im Keller mit Heizkörpern).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die malerische Kleinstadt Glückstadt liegt rechts der Unterelbe in Schleswig Holstein.

Mit ihren ca. 11.000 Einwohnern bietet sie alle Versorgungsmöglichkeiten im näheren Umfeld an.

Zahlreiche Fachgeschäfte, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt sowie Apotheken und

Ärzte finden die Einwohner vor Ort, genau wie auch die Kindertagesstätten, eine Grund- und eine

Gemeinschaftsschule und das Detlefsengymnasium.

Auch für Pendler ist Glückstadt eine attraktive Heimadresse. Durch die Anbindung an den Hamburger

Verkehrsverbund (HVV) bestehen gute Möglichkeiten auch neben dem Auto in stündlicher Taktung den Weg

zur Arbeit anzutreten.

Sollte es Sie nach Niedersachsen ziehen, steht Ihnen die Fährverbindung Glückstadt - Wischhafen in

unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ansicht Eingang

Exposé - Galerie



Ansicht vom Weg



Ansicht mit Elbsicht

Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen



Großzügiger Eingangsbereich mi

Exposé - Galerie



Küche im Erdgeschoß



Büro im Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Bad im Erdgeschoß



Schlafzimmer im Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Wannenbad im Obergeschoss



Wannenbad im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Galerie im Obergeschoss



Essbereich mit Elbblick im Ob

Exposé - Galerie



Zugang zur Loggia im Obergesch



Loggia im Obergeschoss

Exposé - Galerie

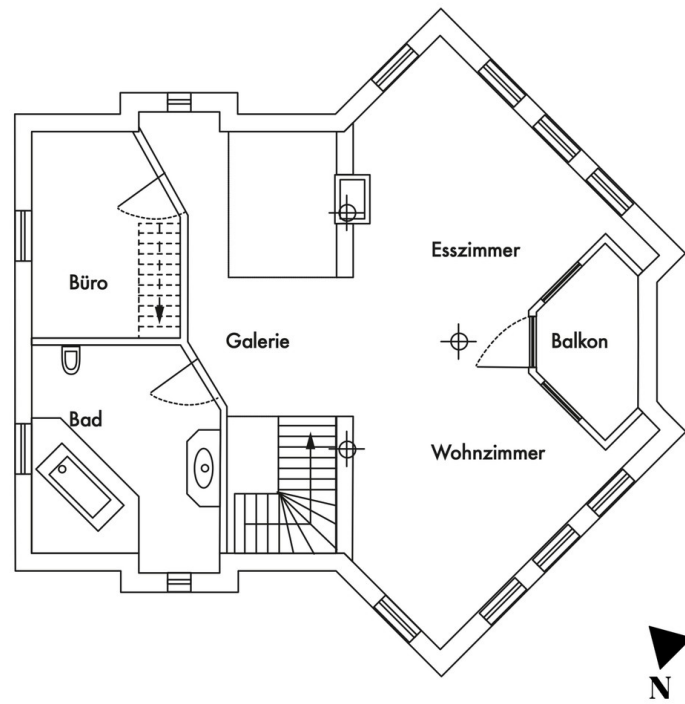
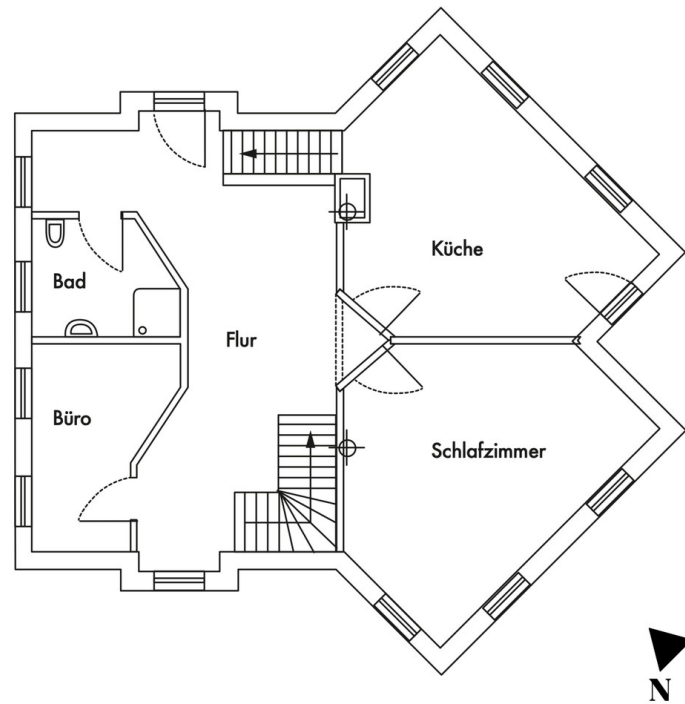


Impressionen Innenansichten

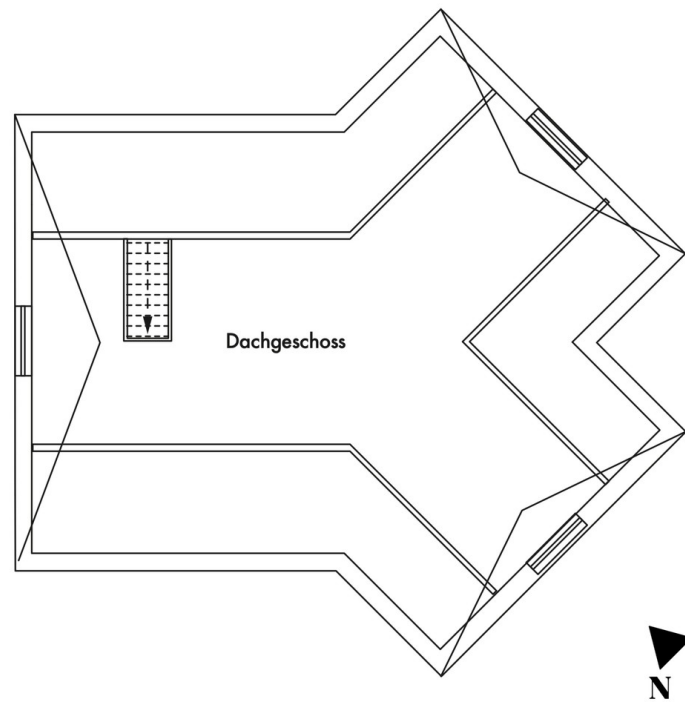


Impressionen Aussenansichten

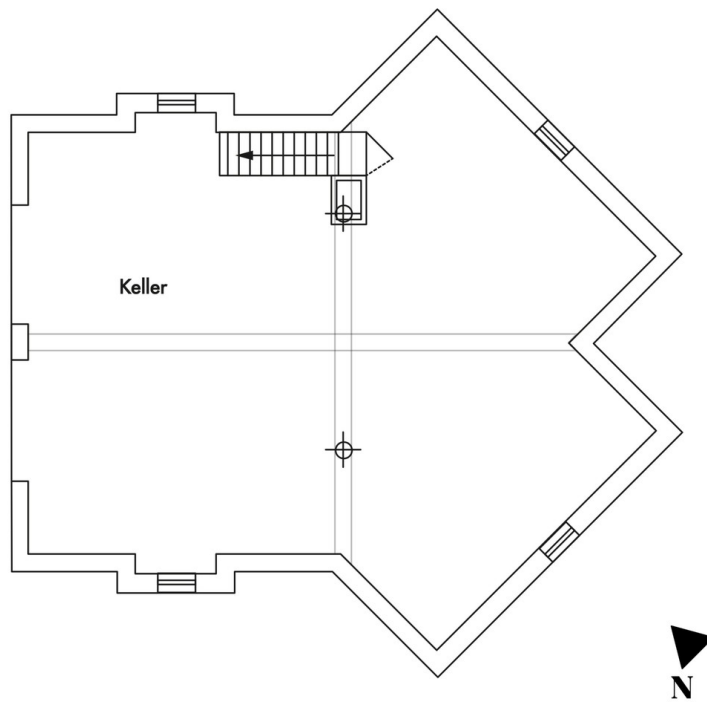
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller