

Exposé

Dachgeschosswohnung in Borgwedel-Stexwig Traumwohnung mit Schleiblick



Objekt-Nr. OM-473665

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrich Jakobi

24857 Borgwedel-Stexwig
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	298 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung ist Teil eines Objektes mit 14 Wohneinheiten, Baujahr 2000, auf gut 6.000 m² Grundstück mit eigenen Schleifer und unverbaubarem Wasserblick.

Die Wohnung begeistert mit ihrem offenen Grundriss, verteilt auf ein Schlafzimmer mit Doppelbett, ein Tageslichtbad, einen großzügigen Wohnbereich mit Sitzecke, Esstisch und Einbauküche, sowie ein großes zum Wohnbereich offenes Dachstudio.

Die Küche ist ausgestattet mit Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach.

Der Wohnbereich mit diversen Sitz- und Liegemöglichkeiten (u.a. einem Schlafsofa mit 140 x 200 cm Liegefläche) lädt für gemütliche und erholsame Stunden ein.

Der Esstisch ist groß genug für mindestens 6 Personen.

Im Schlafzimmer befindet sich ein 5-türiger Kleiderschrank und ein Doppelbett mit 180 x 200 cm Liegefläche.

Das Tageslicht-Duschbad ist mit einer 90 x 130 cm barrierearmen Dusche, modernem Wand-WC und Waschtisch mit Unterschrank ausgestattet und verfügt über Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnfläche nach Norm beträgt 67 m².

Durch die Dachneigung von 45 ° verfügt das Dachstudio über erhebliche sinnvoll nutzbare Zusatzfläche. Insgesamt stehen mindesten 90 m² zur Verfügung.

Die Dachterasse mit gut 12 qm begeistert durch ihren traumhaften Blick auf die Schlei und den Stexwiger Yachthafen.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz und ein eigener Schuppen für Fahrräder, Werkzeug, Sportgerät etc.

Die angebotene Wohnung wird bisher ausschließlich als Ferienwohnung genutzt, durch die Eigentümer und auch Fremdmieten.

Insofern steht die Wohnung dem Käufer / der Käuferin ab Übernahme uneingeschränkt als Dauerwohnsitz, Zweitwohnung oder Vermietungsobjekt zur Verfügung.

Ausstattung

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem regelmäßig sehr gut instandgehaltenen Zustand.

Die moderne Brenntwertheizung stammt aus 2021.

Die Treppenanlage wurde 2020 komplett neu errichtet.

Die Balkongeländer der Dachgeschosswohnungen wurden 2022 erneuert.

Auf dem Parkplatz befindet sich eine E-Ladesäule zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die hier angebotene Wohnung verfügt im Dachstudio über einen Lärchendielenboden.

Schlafzimmer und Wohnraum wurden 2019 mit Vinylboden in Objektqualität ausgestattet.

Die Böden in Flur, Bad und vor der Küchenzeile sind gefliest.

Das Duschbad wurde in 2024 renoviert.

Die Wohnung verfügt über WLAN.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Borgwedel-Stexwig liegt idyllisch an der Schlei.

Fußläufig zur Wohnung befindet sich eine unbewachte Badestelle mit Sanitäreanlagen und Spielplatz.

Das 5 km entfernte Fahrdorf bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

In der Umgebung locken Schleswig, Eckernförde mit der Ostsee und Flensburg als tolle Städte und selbst die Nordsee ist hier nicht weit entfernt.

Radtouren, Wanderungen, Segeln, Kiten, Surfen Standuppaddeln, Kanutouren, alles ist quasi von der Wohnung aus, also vor der Haustür möglich.

Egal ob als Ferienwohnung oder Dauerwohnsitz, einfach ideal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Objektansicht Wasserseite

Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Sitzecke im Wohnraum



Sofa im Wohnraum

Exposé - Galerie



Einbauküche



Essbereich

Exposé - Galerie



Dachstudio 01

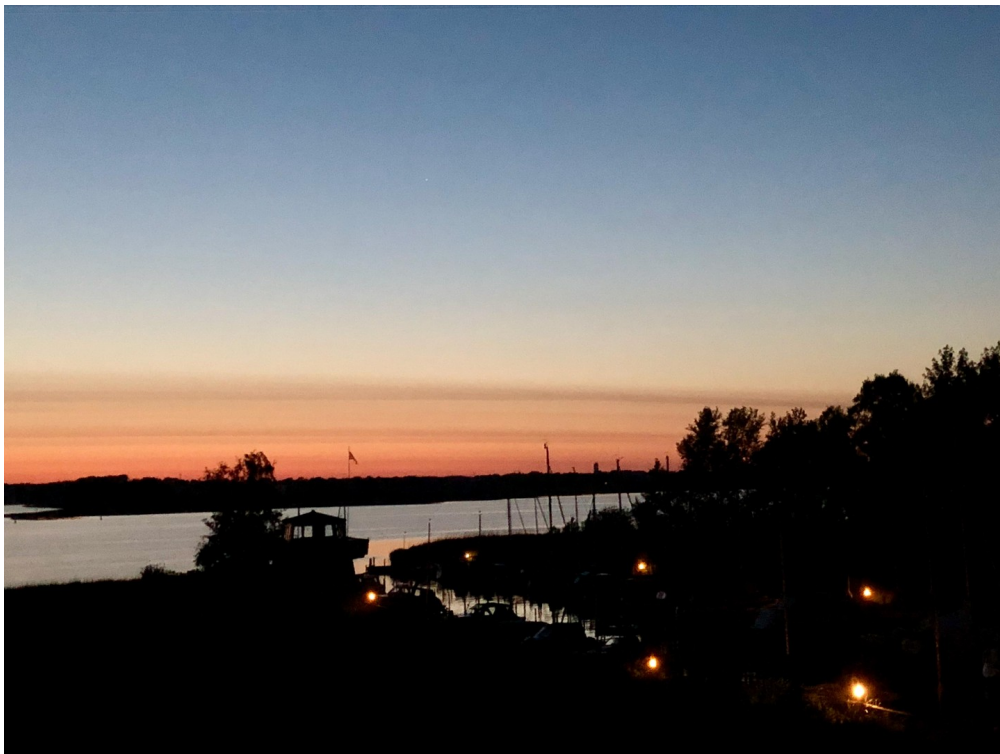


Dachstudio 02

Exposé - Galerie



Bereit für Genießer*innen



Midsummerimpression vom Balkon

Exposé - Galerie



Winterimpression vom Balkon



Sommerblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Badestelle