

Exposé

Wohnung in Glückstadt

Charakterstarke, schöne sowie ruhige Wohnung über 2 Ebenen, in herrlicher Lage Glückstadts.



Objekt-Nr. OM-6146

Wohnung

Verkauf: **347.000 €**

Ansprechpartner:
Simone von Lipinski
Mobil: 0178 5506601

25348 Glückstadt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,02 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	22,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	15.200 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich biete eine charaktervolle und sehr schöne 4-Zimmer-Wohnung, in einem Zweifamilienhaus, ab 01.08.2026, zum Kauf an. Ich kann auch sagen, es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, jedoch nicht im typischen Sinne!

Das Haus hat 2 Eingänge nebeneinander.

Über den linken Eingang wird die zum Verkauf angebotene Wohnung im ersten Stock erreicht. Die gut aufgeteilte Wohnung erstreckt sich tatsächlich über den gesamten ersten Stock und dem gesamten Dachgeschoss!

Das Haus ist in Massivbauweise Stein auf Stein erstellt und top gepflegt, genauso, wie die Wohnung selbst! Eine neue, effiziente Heizungsanlage der Firma Junkers - Bosch ist 2017 und ein neuer Whirlpool zum Jahresende 2019 eingebaut worden.

Zur Wohnung gehören ein Carport und ein großzügiges Fahrradhäuschen, wo auch z. B. Gartengeräte o. ä. gelagert werden können!

Der Eingangsbereich (Podest, Stufen, der Weg...) sind Ende 2026 erneuert worden.

Der Vorgarten gehört zum Sondernutzungsrecht und wird durch die Eigentümer/Mieter selbst gestaltet und genutzt.

Ausstattung

Hinter dem Carport befindet sich das Fahrrad- bzw. Gerätehäuschen. Der Balkon ist eine großzügige Dachterrasse (ca. 30 qm) mit wunderschönem Blick, teils auf die Parkanlage, teils in die Nachbargärten. Sie liegt auf der Garage und dem Nebenraum des Bewohners der unteren Wohnung.

Im Fliesenbereich ist eine Fußbodenerwärmung vorhanden. Sie entscheiden über eine eigene Kombitherme selbst, wie und wann Sie heizen möchten. Im 1. Stock ist ein schönes und großzügiges Duschbad mit WC. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss ein geschmackvolles Badezimmer mit Whirlpool und ein 2. WC. Direkt daneben, ist ein kleiner Raum, der z. B. als Sauna & als Lagerfläche genutzt werden kann. Die entsprechend benötigten Starkstromleitungen für eine mögliche Sauna liegen bereits! In der Küche und in den Bädern sind neben der Fußbodenerwärmung auch Handtuchheizkörper angebracht!

Ein Energieausweis liegt vor!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Eine Wohnungsbesichtigung kann nach individueller Absprache erfolgen. Da die Eigentümerin nicht in S-H wohnt, wird für eine mögliche Besichtigung ein Zeitraum von etwa einer Woche eingeplant.

Lage

Das Haus befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Sackgasse in einer der besten Lagen von Glückstadt. Aus dem Küchenfenster genießen Sie einen seitlichen Blick auf die Parkanlage. Das Stadtzentrum mit seiner historischen Altstadt erreichen Sie in etwa 10 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker und Supermarkt liegen nur rund 800 Meter entfernt. Schulen und Kindergärten sind vor Ort ebenfalls schnell und bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick auf den Eingangsbereich



Erneuerung des Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Carport & Geräteraum



Die ruhige Straße

Exposé - Galerie



Blick vom Park zum Haus



Aufgang zur Wohnung in das OG

Exposé - Galerie



Küche mit Platz zum Sitzen ...



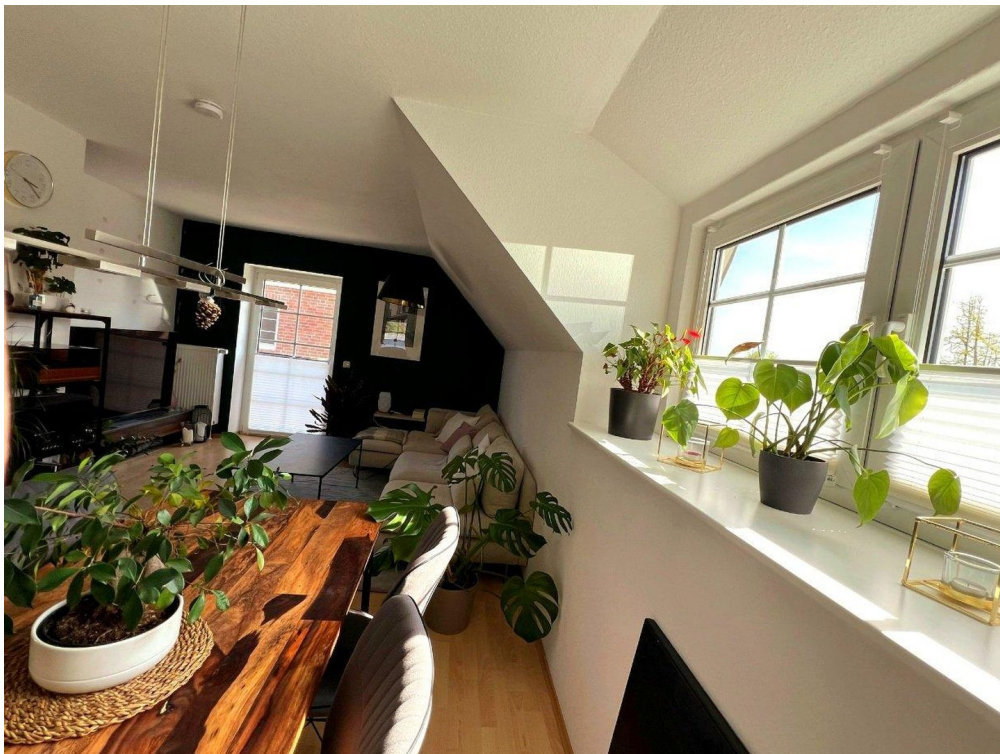
Die EBK mit Geschirrspüler

EBK mit hochwertigem Backofen

Exposé - Galerie



Blick auf Ess-/Wohnbereich



Essbereich u.a. 1. OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie

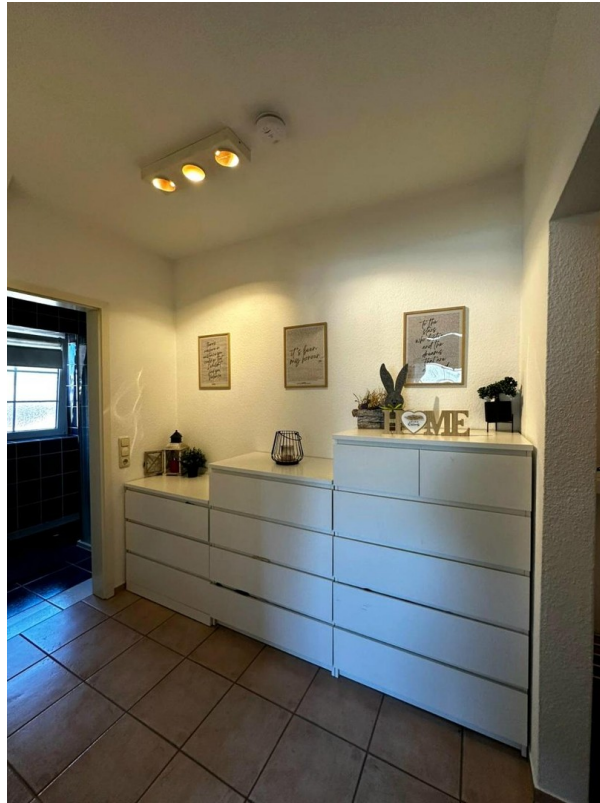


Gästezimmer vlt.



Arbeits- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur im OG zum Duschbad



Waschtisch im Bad 1. OG

Exposé - Galerie



WC 1. OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Treppe zum ausgebauten DG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss - Arbeitszimmer



Geländer im DG

Exposé - Galerie



Waschtisch & Handtuchheizk.



Der Whirlpool im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Nahaufnahme des Whirlpools



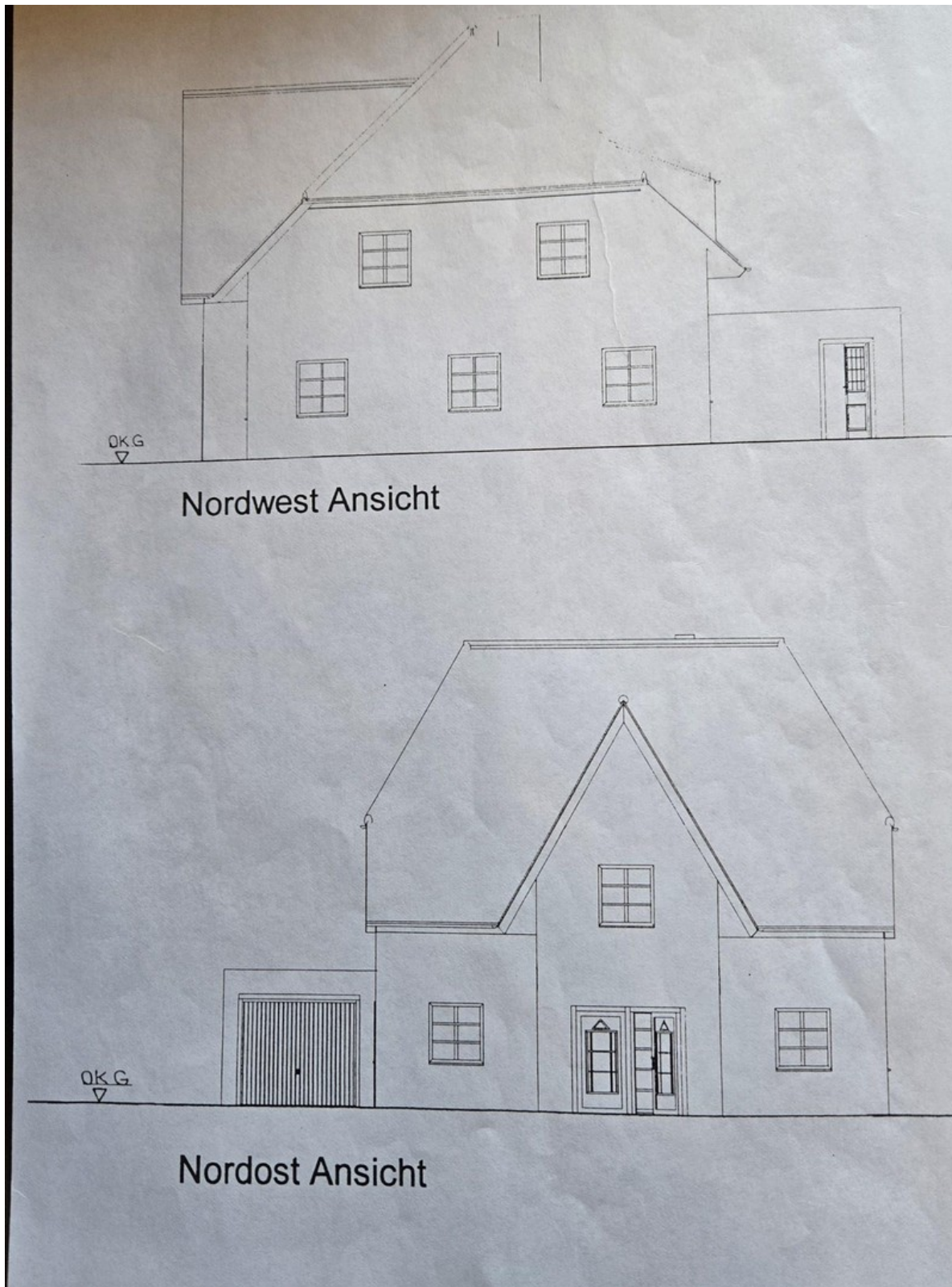
Am Außenhafen

Exposé - Galerie



Innenhafen

Exposé - Grundrisse



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

	Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche Anzahl	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume
<u>Obergeschoss</u>				
Wohnen $((6,125 \cdot 0,69) \cdot 0,5) + (6,125 \cdot 2,64) + (2,345 \cdot 0,70) \cdot 0,97$		19,33 m ²		
Zimmer $((3,39 \cdot 0,69) \cdot 0,5) + (3,39 \cdot 4,34) \cdot 0,97$		15,41 m ²		
Schlafen $((3,39 \cdot 0,69) \cdot 0,5) + (3,39 \cdot 3,31) \cdot 0,97$		12,02 m ²		
Bad $(1,80 \cdot 2,75) \cdot 0,97$				4,80 m ²

Seite 1 von 4

	Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche Anzahl	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gew. Bzw. Wirtsch.-Räume
Abstellraum $((3,275 \cdot 0,69) \cdot 0,5) + (3,275 \cdot 0,71) \cdot 0,97$				3,35 m ²	
Küche $((3,275 \cdot 3,50) - (0,90 \cdot 0,90) / 2) \cdot 0,97$				10,73 m ²	
Vorraum $(1,60 \cdot 2,50) \cdot 0,97$				3,88 m ²	
Flur $((3,68 \cdot 1,56) + (1,60 \cdot 0,64) - ((0,93 \cdot 0,93) / 2)) \cdot 0,97$				6,14 m ²	

Seite 2 von 4 Glück

Wohnflächenberechnung - OG

Exposé - Grundrisse

Gesamt m² Obergeschoss	83,2
<u>Spitzboden</u>	
Bad ((3,20*0,855)*0,5)+(3,20*1,565))	6
Abstellraum ((3,20*0,205)+(3,20*1,00)*0,5))	2

	Wohn- und Schlafräume einschließlich Küche Anzahl	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Wir
Zimmer ((2,03*5,66)+((0,68*5,66)*0,5)+((1,00*2,985)*0,5) ((2,675*0,12)*0,5)+((1,08*0,22)*0,5)+((0,78*2,56)*0,5))					
		16,18 m ²			
Gesamt m² Spitzboden				24,82 m²	
Gesamt m² Obergeschoss und Spitzboden				108,02 m²	

108,02 q

Wohnflächenberechnung - OG, DG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Spitzboden

