

Exposé

Maisonette in Glückstadt

**Attraktive Maisonette mit Whirlpool in bester Lage –
ideal für Selbstnutzer & Kapitalanleger!**



Objekt-Nr. OM-6146

Maisonette

Verkauf: **337.500 €**

Ansprechpartner:
S. von Lipinski
Mobil: 0178 5506601

25348 Glückstadt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	108,02 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	22,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	14.500 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht – provisionsfrei – eine charmante, wunderschöne 4-Zimmer-Maisonettewohnung in einem Zweifamilienhaus, bezugsfrei ab dem 01.08.2026. Man könnte sie auch als Doppelhaushälfte bezeichnen, allerdings nicht im klassischen Sinn. Das Haus verfügt über zwei nebeneinanderliegende Eingänge, wobei der linke direkt zur angebotenen Wohnung im ersten Stock führt. Zum Objekt gehören 50 von 100 Miteigentumsanteilen am insgesamt 525 qm großen Grundstück. Die großzügig geschnittene Wohnung erstreckt sich über den gesamten ersten Stock sowie das komplette Dachgeschoss. Sie eignet sich ideal zum Selbstbewohnen und bietet gleichzeitig die Möglichkeit zur Vermietung – aktuell können als Kapitalanlage rund 17250 € Mieteinnahmen pro Jahr erzielt werden.

Der Balkon ist eine großzügige Dachterrasse (ca. 30 qm) mit herrlichem Blick auf die Parkanlage und die sehr gepflegten Nachbargärten, gelegen über der Garage und dem Nebenraum des Bewohners der unteren Wohnung. Das Geländer ist in 2022 durch ein aluminiumbeschichtetes nebst Aluminiumpfosten ersetzt worden. So dass ein wiederkehrendes Anstreichen der vorherigen Holzelemente entfällt.

Das massiv gebaute Haus ist ebenso gepflegt wie die Wohnung selbst. Eine neue, effiziente Junkers-Bosch-Kombi-Gas-Brennwertanlage mit witterungsgeführter Steuerung wurde 2017 installiert.

Ein moderner Whirlpool wurde 2019 im schönen Dachgeschoss eingebaut. Dieser bietet luxuriösen Komfort mit acht leistungsstarken Massagedüsen. Das Slimline-Design ist mit einer Heizung, einem benutzerfreundlichen Display, Ozonreinigung sowie stimmungsvoller Beleuchtung und bequemen Kopfstützen ausgestattet, sodass Sie jederzeit ein entspanntes Wellness-Erlebnis genießen können.

Im Dachgeschoss befinden sich auch großzügige Abseiten, wo Sie bequem viele Dinge wie zum Beispiel Skier, Koffer, Taschen... trocken aufbewahren können.

Zur Wohnung gehören weiterhin ein Carport und ein geräumiges Fahrradhäuschen, das auch Platz für Gartengeräte bietet.

Der Eingangsbereich inklusive Podest, Stufen und Weg wurde Ende 2026 erneuert. Der Vorgarten unterliegt dem Sondernutzungsrecht und wird von den Eigentümern oder Mietern individuell gestaltet und genutzt.

Ausstattung

Zur Küche gehört eine hochwertige Einbauküche mit Boschelektrogeräten.

Hinter dem Carport befindet sich das Fahrrad- bzw. Gerätehäuschen.

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:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Wohnungsbesichtigung wird persönlich vereinbart.

Die Eigentümerin wohnt nicht in S-H, daher wird für ein individueller Termin eine gewisse Vorlaufzeit eingeplant.

Ich freue mich über eine aussagekräftige Anfrage und Ihr Interesse.

Lage

Das Zweifamilienhaus liegt in einer gepflegten, ruhigen Sackgasse in einer der besten Wohngegenden Glückstadts.

Aus dem Küchenfenster genießt man einen seitlichen Blick auf die Parkanlage. Die historische Altstadt ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar, der Innenhafen in rund 15 Minuten. Auch der Deich und die Elbfähre sind schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker und Supermarkt befinden sich nur etwa 800 Meter entfernt, ebenso sind Schulen, Kindergärten und Ärzte bequem vor Ort erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

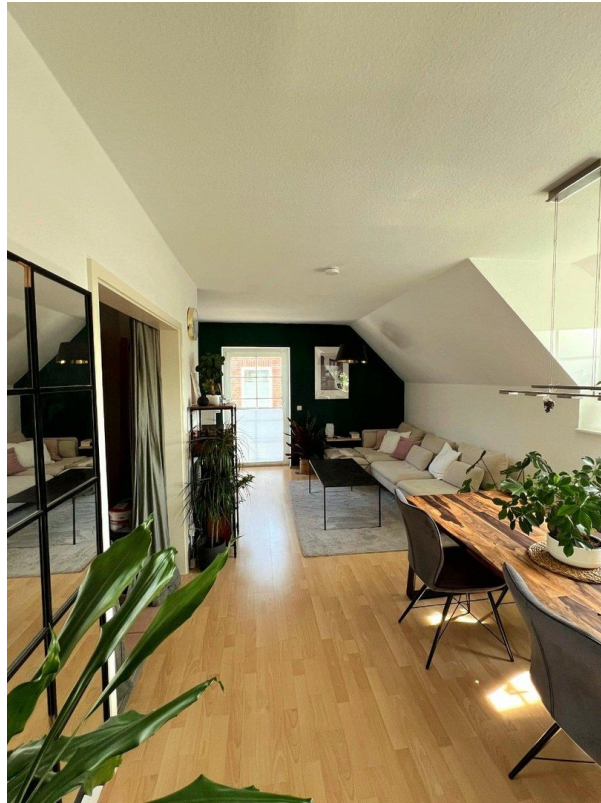


Exposé - Galerie

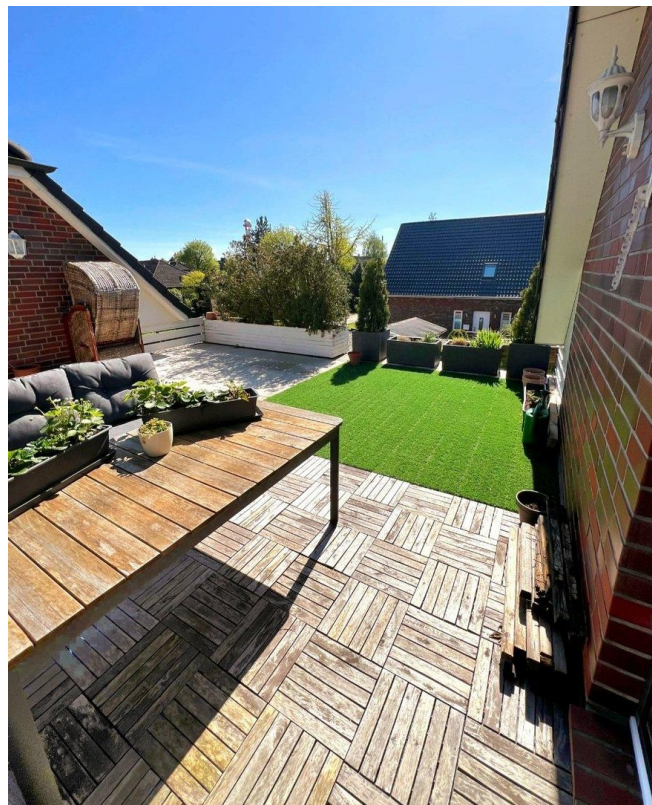


Küche mit Platz zum Sitzen ...

Exposé - Galerie



Blick auf Ess-/Wohnbereich



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss - Arbeitszimmer



Der Whirlpool im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Waschtisch & Handtuchheizk. DG

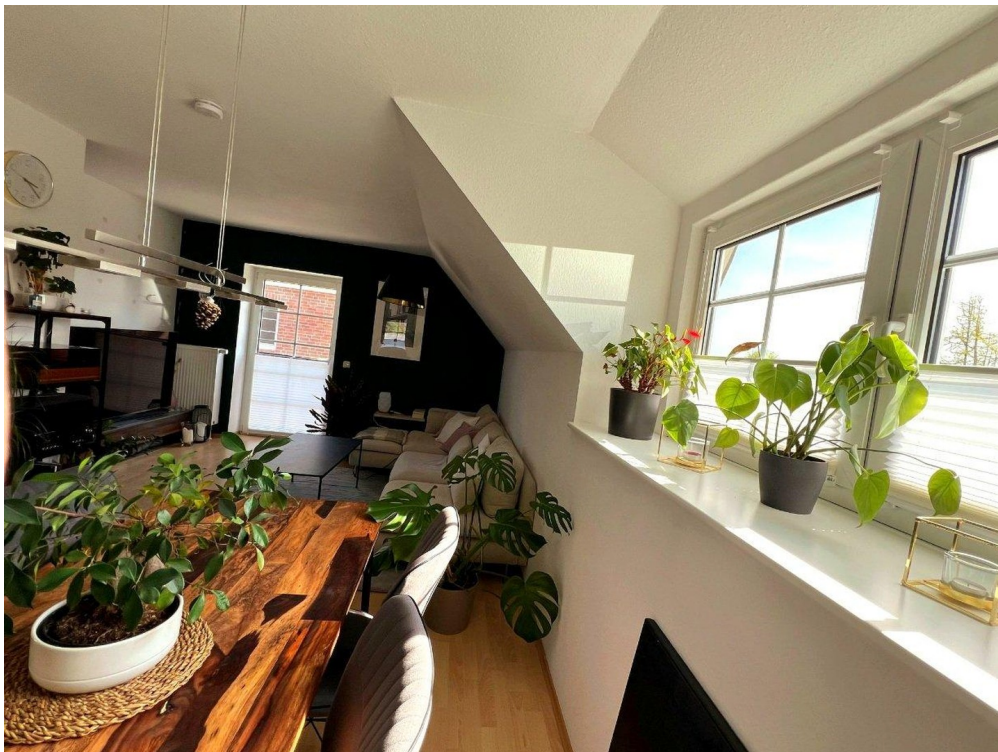


Waschtisch im Bad 1. OG

Exposé - Galerie



WC 1. OG



Essbereich u.a. 1. OG

Exposé - Galerie



Dachterasse



Schlafzimmer

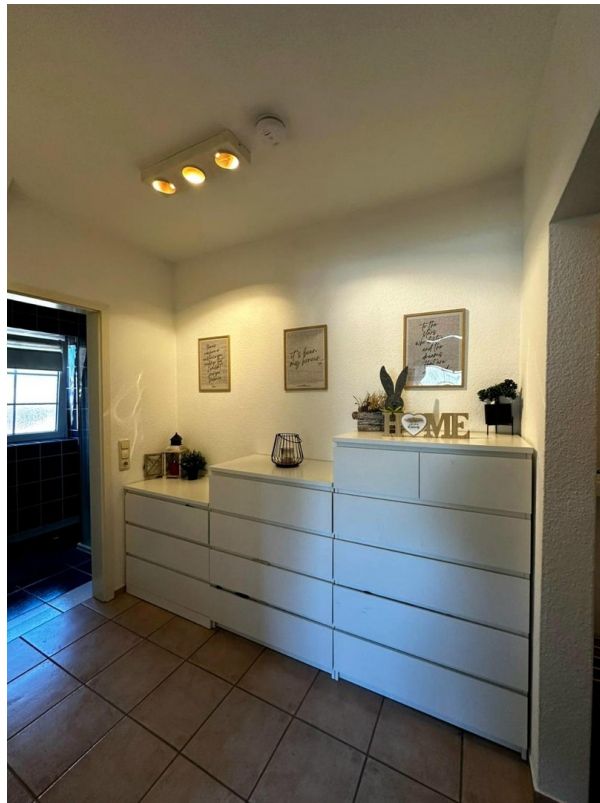


Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur im OG zum Duschbad

Exposé - Galerie



EBK mit hochwertigem Backofen

Die EBK mit Geschirrspüler



Nahaufnahme des Whirlpools

Exposé - Galerie



Gästezimmer vlt.



Aufgang zur Wohnung in das OG

Exposé - Galerie



Treppe zum ausgebauten DG



Geländer im DG



Linke Tür gehört zur Wohnung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Erneuerung des Eingangsbereich



Rückansicht OG/DG & DT

Exposé - Galerie



Carport & Geräteraum



Exposé - Galerie



Blick vom Park zum Haus



Innenhafen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



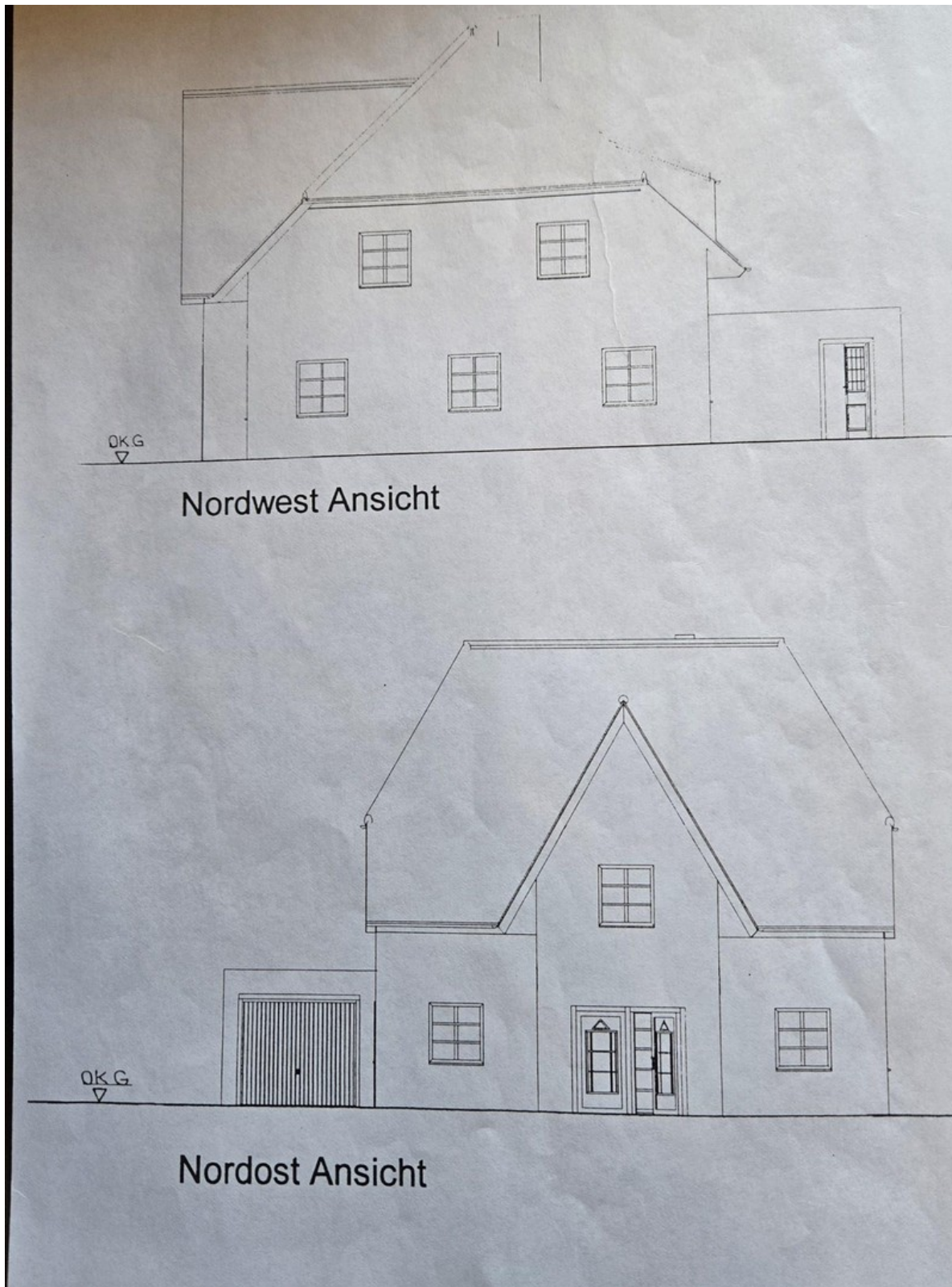
Am Außenhafen



Exposé - Galerie



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

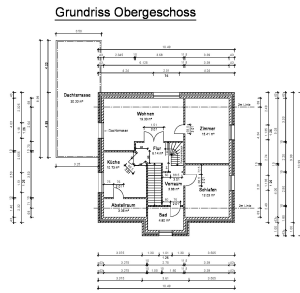
Gesamt m² Obergeschoss	83,2
<u>Spitzboden</u>	
Bad ((3,20*0,855)*0,5)+(3,20*1,565))	6
Abstellraum ((3,20*0,205)+((3,20*1,00)*0,5))	2

	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



Exposé - Grundrisse

Grundriss Spitzboden

