

Exposé

Einfamilienhaus in Westerholz

Flensburger Förde - Immobilie mit Traumgrundstück fußläufig zum Ostsee-Strand von privat



Objekt-Nr. OM-293931

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

24977 Westerholz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	2.802,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	272,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	524,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus in Meeresnähe und einem sehr charmanten Naturgrundstück: mit eigenem Wald und großer, sonniger Terrasse sowie dem entscheidenden Zugewinn an Lebensqualität in Westerholz bei Langballigau - unweit des Yachthafens.

Das Besondere an dem Haus ist nicht nur die ruhige und vielseitige Lage (alles fußläufig in der Nähe: Wandern, Radtouren, Strandbaden, Schwimmen, Segeln, Kiten... Natur Natur Natur!). Sondern es ist auch den individuellen Lebensplänen entsprechend in verschiedener Form nutzbar: als Single oder zu Zweit, für kleine oder große Familien, als Mehrgenerationenhaus - für Wohnprojekte verschiedener Art.

Ausstattung

- Baujahr 1973
- Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den vergangenen 3 Jahren
- Wohnfläche ca. 250 m²
- Grundstück ca. 2800 m²
- 1 Garage und 4 PKW-Stellplätze einschließlich der Möglichkeit, ein Wohnmobil zu stellen
- Glasfaseranschluss

Ein im Juni 2023 erstellter Energieausweis weist einen Energiebedarf für das Haus von 151 kWh aus und kann jederzeit eingesehen werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, schreiben Sie uns gerne an.

Verfügbarkeit nach Absprache.

Keine Käuferprovision.

Privatverkauf und ohne Makler.

Maklerangebote sind nicht erwünscht, das Haus wird ohne Makler verkauft.

Lage

- Wohnhaus in Westerholz nahe der Flensburger Förde
- ca. 400 Meter vom Ostseestrand entfernt
- in erhöhter Lage (ca. 30 m) mit Blick ins Tal der Langballigau
- mit privatem Zugang durch den eigenen Wald zum Wanderweg im Tal der Langballigau
- das Grundstück endet direkt am Naturschutzgebiet im Autal
- ca. 3 min zum Fischerei- und Yachthafen Langballigau

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



OG: offener Küche



OG: großer Wohnraum

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



OG: großer Wohnraum



Exposé - Galerie



OG: Blick in den Garten



Terrasse zum Wald

Exposé - Galerie



Garage



EG: Gästewohnung

Exposé - Galerie



EG: Bad



Exposé - Galerie

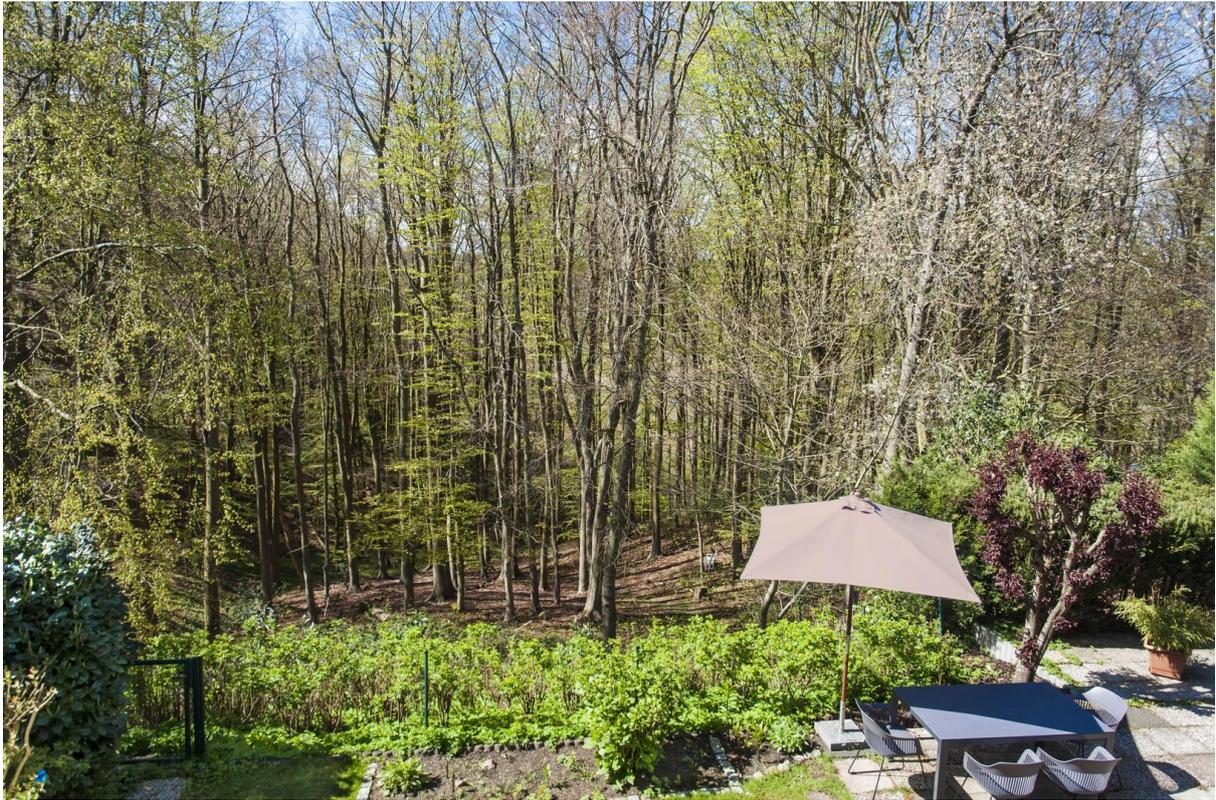


EG: Atelier



Terrasse zum Wald

Exposé - Galerie



Blick in den Wald



Im eigenen Wald

Exposé - Galerie



Langballigau



Exposé - Galerie



Langballigau