

Flensburg

Familienglück in Flensburg-Weiche – Reihenmittelhaus mit Garten.

Número da propriedade: 26173004



PREÇO DE COMPRA: 339.000 EUR • ÁREA: ca. 124,8 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 5.275 m²

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26173004
Área	ca. 124,8 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	339.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 98 m ²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	49.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.06.2036	Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

O imóvel



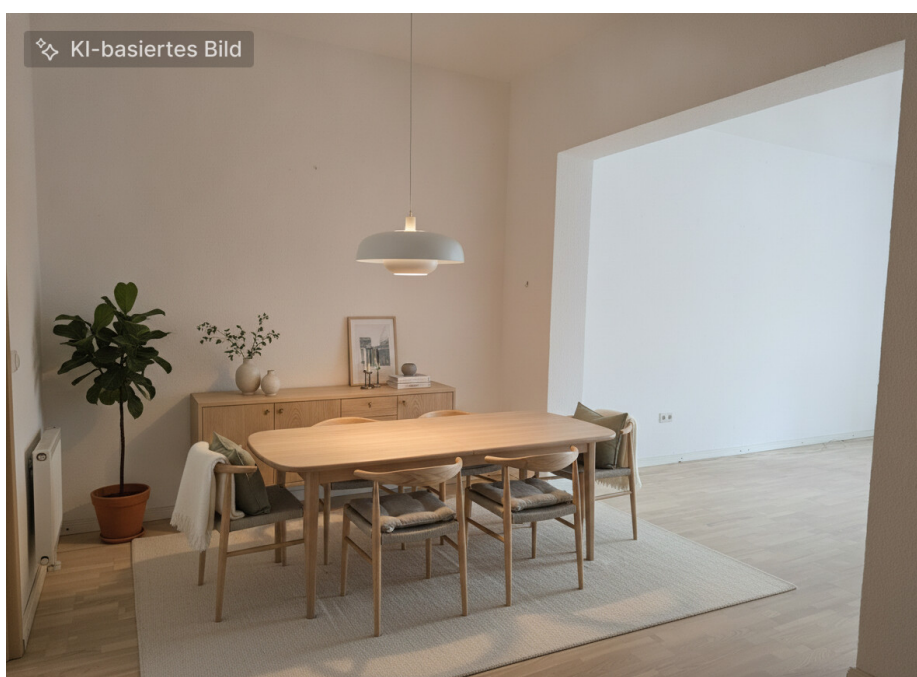
Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

O imóvel



Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihennittelhaus ist Teil der heutigen Gartenstadt Weiche. Das Gebäude wurde ursprünglich als Teil einer Kasernenanlage errichtet und im Jahr 2003 im Rahmen einer umfassenden Sanierung und Umnutzung zu modernem Wohnraum umgestaltet. Heute überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Grundrissgestaltung, einer energieeffizienten Bauweise sowie einer zukunftsicheren Fernwärmeversorgung. Mit der Energieeffizienzklasse A bietet sie beste Voraussetzungen für energie- und kostenbewusstes Wohnen.

Die Wohnfläche von ca. 125 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller sowie einen unausgebauten Dachboden und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die Wert auf ein komfortables Zuhause legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur. Von hier aus gelangen Sie in das Duschbad sowie in das Esszimmer. Das Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses und verbindet die Küche mit dem Wohnbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, wodurch in den Sommermonaten ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Das Obergeschoss verfügt über einen Flur, ein Vollbad, ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die sich bei Bedarf auch als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen.

Ein besonderes Plus bietet der bislang unausgebaute Dachboden mit einer Grundfläche von ca. 49 m². Er eröffnet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und bietet – vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit – interessantes Ausbaupotenzial.

Der Keller verfügt über eine Nutzfläche von ca. 39,7 m² und umfasst zwei Flure, einen Hobby- oder Werkstatttraum sowie den Heizungs- und Haustechnikraum mit Fernwärmeübergabestation.

Die Immobilie ist Bestandteil einer gepflegten Reihenhausanlage mit insgesamt 13 Einheiten. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Mit dem Reihennittelhaus ist ein Miteigentumsanteil von 1/13 an dem insgesamt 5.275 m² großen Grundstück verbunden. Dem Sondereigentum sind ein Sondernutzungsrecht am Garten- und Terrassenbereich sowie ein Sondernutzungsrecht an dem zugehörigen Carport zugeordnet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als familienfreundliches Zuhause mit historischem Charakter, zeitgemäßem Wohnkomfort, energieeffizienter Technik und attraktiven Nutzungsreserven.

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

Tudo sobre a localização

Das Reihennittelhaus befindet sich im beliebten Flensburger Stadtteil Weiche – einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnlage im Südwesten der Fördestadt. Das Wohngebiet ist Teil der heutigen Gartenstadt Weiche und zeichnet sich durch überwiegend Reihenhäuser, großzügige Grünflächen sowie ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld aus.

Besonders Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, die Grundschule Weiche sowie weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für einen unkomplizierten Alltag. Sportvereine, Fitnessstudios, Tennisanlagen sowie weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das attraktive Wohnumfeld. Die Flensburger Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, dem historischen Hafen und der Flensburger Förde ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleistet eine regelmäßige Verbindung in die Flensburger Innenstadt, zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Über die nahegelegene Bundesstraße B 200 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A7 mit direktem Anschluss in Richtung Hamburg und Dänemark. Der Flensburger Hauptbahnhof ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität schätzen.

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

Outras informações

Bei der angegebenen Grundstücksfläche handelt es sich um die Gesamtfläche des WEG-Grundstücks. Mit dem Reihennittelhaus ist ein Miteigentumsanteil von 1/13 verbunden. Dem Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte am Garten- und Terrassenbereich sowie am Carport zugeordnet.

Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage monatlich € 35

Número da propriedade: 26173004 - 24941 Flensburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: flensburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com