Langballig

Hyggelige, energieeffiziente 3-Zimmer Erdgeschossseigentumswohnung in Fahrradweite zur Ostsee.

Objektnummer: 25173020



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58.89 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Auf einen Blick

Objektnummer	25173020
Wohnfläche	ca. 58.89 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	25.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Die Immobilie





Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Die Immobilie





Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

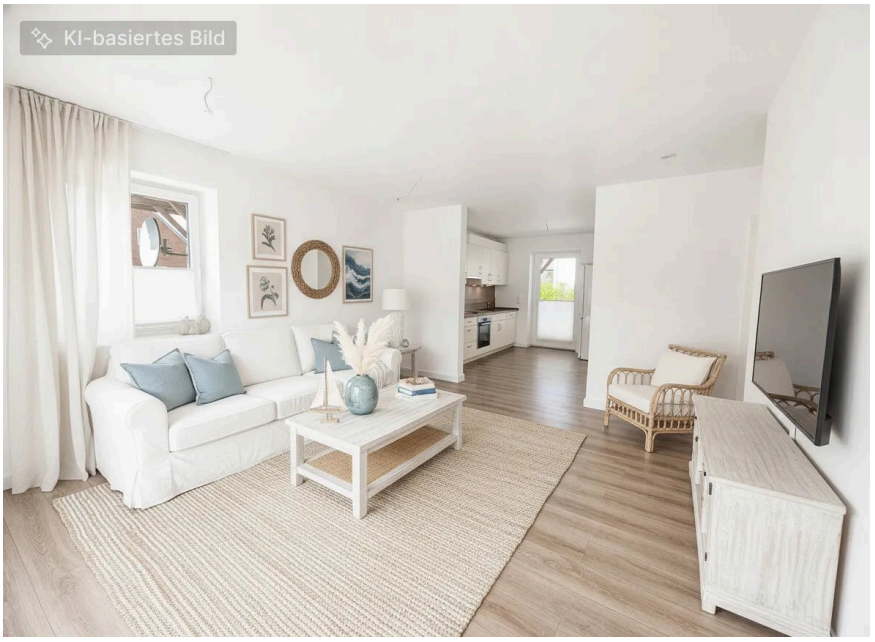
Die Immobilie

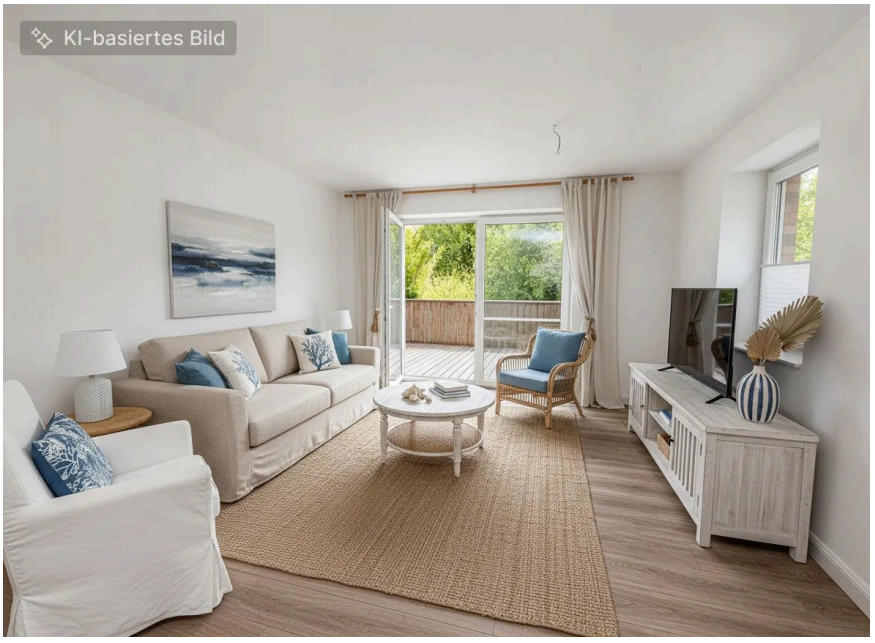




Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

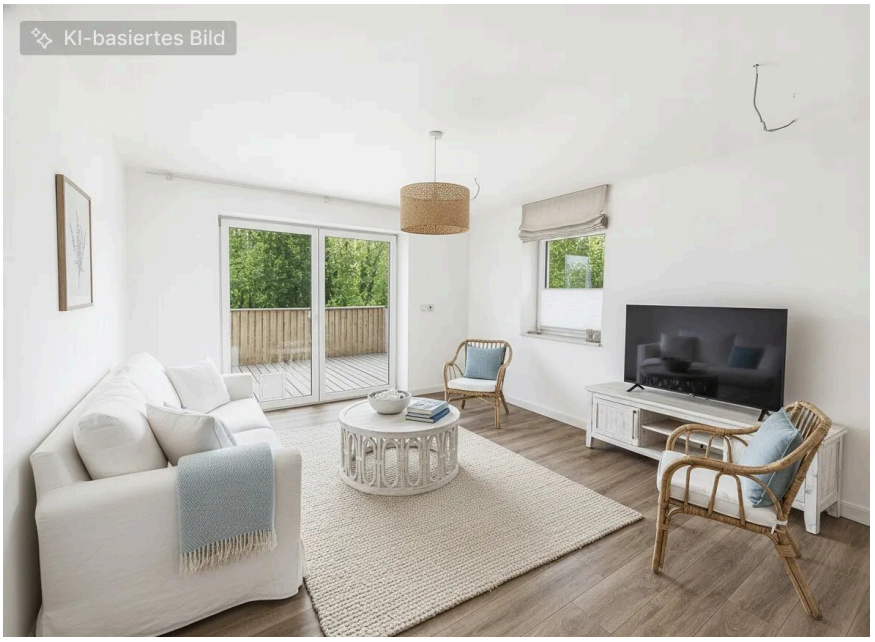
Die Immobilie

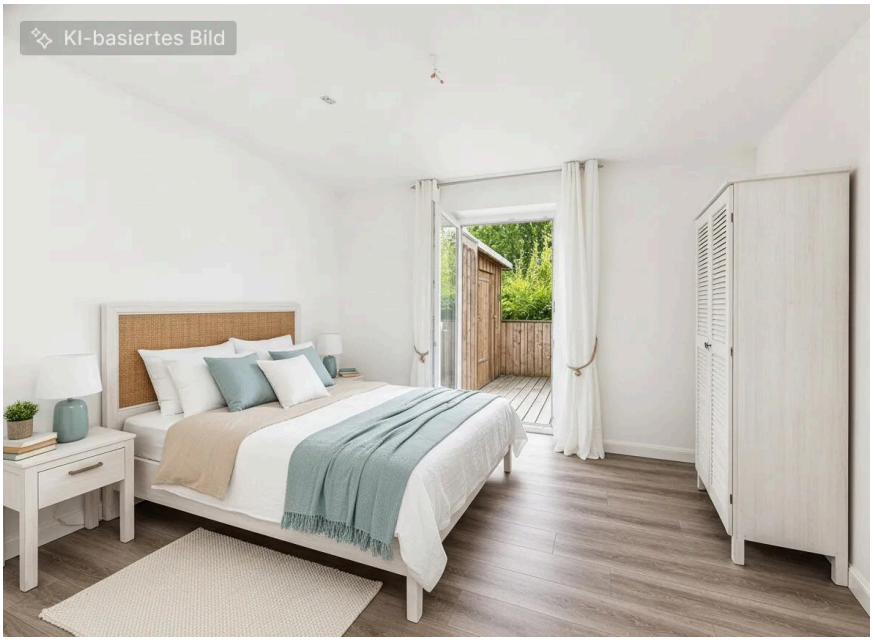




Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

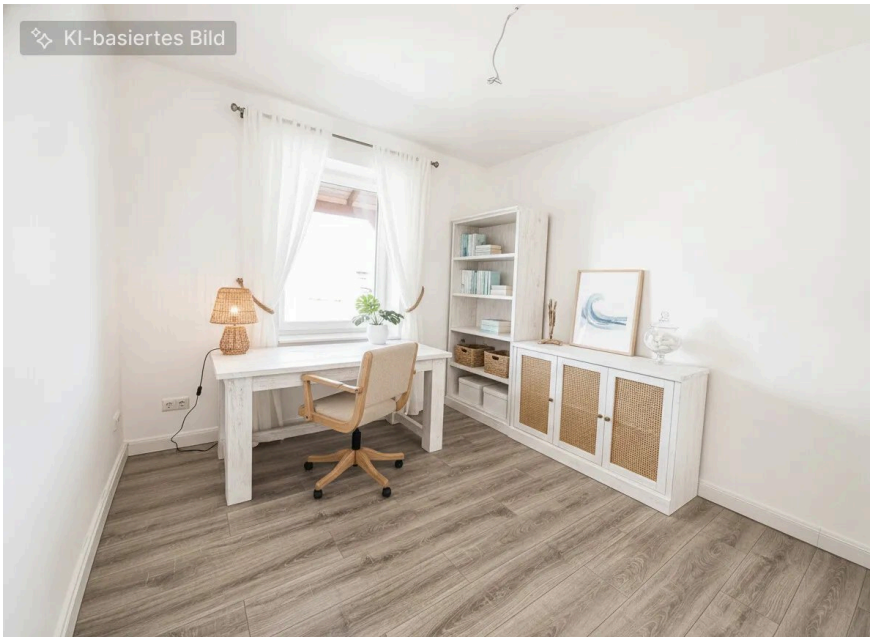
Die Immobilie





Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Die Immobilie





Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Ein erster Eindruck

Die angebotene 3-Zimmer Erdgeschosseigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 2014 errichteten Hauses mit lediglich drei Wohneinheiten. Eine weitere Wohnung befindet sich auf derselben Ebene, während die dritte Wohneinheit im Obergeschoss liegt. Die kleine Eigentümergemeinschaft bietet die Vorzüge eines Mehrfamilienhauses bei gleichzeitig hoher Privatsphäre und einem angenehm überschaubaren nachbarschaftlichen Umfeld.

Die Beheizung des Gebäudes sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Luftwärmepumpe, die sich in einem gemeinschaftlichen Haustechnikraum befindet. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Energieeffizienz des Gebäudes: Der vorliegende Energieausweis weist die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A+ aus. Damit profitieren die Bewohner von einer modernen und energieeffizienten Wärmeversorgung sowie niedrigen Energiekosten.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Hauseingang und vermittelt dadurch ein angenehmes Maß an Unabhängigkeit. Dem Eingangsbereich vorgelagert ist eine großzügige, überdachte Veranda mit einer Fläche von ca. 19 m². Sie bietet einen geschützten Aufenthaltsbereich im Freien und schafft bereits beim Betreten der Wohnung ein einladendes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt in die funktionell gestaltete Küche, die mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet ist. Von der Küche öffnet sich das helle Wohnzimmer als Mittelpunkt der Wohnung.

Große Fensterelemente sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und bieten direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse mit einer Fläche von ca. 17 m². Hier genießen Sie angenehme Sonnenstunden und einen geschützten Platz zum Entspannen im Freien. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zur Terrasse und erweitert dadurch den Wohnkomfort zusätzlich. Der Terrasse ist ein kleiner Gartenbereich vorgelagert, der die Außenfläche harmonisch ergänzt und Raum für Erholung, Bepflanzungen oder gärtnerische Gestaltungsideen bietet.

Linksseitig an die Südterrasse schließt ein praktischer Holzschuppenanbau mit einer Nutzfläche von ca. 4 m² an. Der integrierte Abstellbereich bietet wertvollen Stauraum für Gartenmöbel, Fahrräder, Werkzeuge oder andere Gegenstände des täglichen Bedarfs und ergänzt die Wohnung um eine praktische Nutzfläche.

Über einen Flur, der vom Wohnzimmer aus erreichbar ist, erschließen sich die weiteren Räume. Neben dem Schlafzimmer stehen ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Am Ende des Flures befindet sich zudem ein kleiner, separat zugänglicher Stauraum, der praktische Abstellmöglichkeiten für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Reinigungsutensilien

bietet.

Ergänzt wird das attraktive Gesamtpaket durch einen vorhandenen Glasfaseranschluss. Damit stehen moderne und leistungsfähige Internetverbindungen für Homeoffice, Streaming, digitale Medien und zeitgemäße Kommunikation zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung, die großzügige überdachte Veranda, die sonnige Südterrasse mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer, der kleine Gartenbereich, der praktische Holzschuppenanbau, der zusätzliche Stauraum im Wohnungsinneren, der eigene Hauseingang sowie die ausgezeichnete Energieeffizienz schaffen ein besonders hyggeliges Wohnambiente. In Verbindung mit der Lage in Fahrradweite zur Ostsee entsteht ein Zuhause, das Wohnkomfort, Energieeffizienz und norddeutsche Lebensqualität auf angenehme Weise miteinander verbindet. 1

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Ausstattung und Details

- Baujahr 2014
- Energieeffizienzklasse A+
- Beheizung und Warmwasserversorgung über Luftwärmepumpe
- Eigener Hauseingang
- Gepflegte Einbauküche
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse
- Südterrasse
- Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Arbeits- bzw. Gästezimmer
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Separater Stauraum am Ende des Flures
- Insektenschutzgitter für Fenster
- Plissees
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Gemeinschaftlicher Technikraum
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten
- Moderne und energieeffiziente Bauweise

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Gemeinde Langballig an der reizvollen Flensburger Förde. Die attraktive Küstenregion verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Langballig verfügt über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, gastronomische Angebote sowie ein aktives Vereinsleben. Die Nähe zur Ostsee, zum Yachthafen Langballigau und zu den Stränden der Flensburger Förde eröffnet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Städte Glücksburg und Flensburg sind bequem erreichbar und bieten ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, kulturellen Einrichtungen sowie weiterführenden Schulen.

Die Wohnung profitiert von einer hervorragenden Anbindung innerhalb der Region. Die Flensburger Innenstadt, Glücksburg sowie die umliegenden Orte der Förderegion sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut.

Regelmäßige Busverbindungen verbinden Langballig mit Flensburg und den Nachbargemeinden. Der Bahnhof Flensburg bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Darüber hinaus ermöglicht die Nähe zur dänischen Grenze eine schnelle Erreichbarkeit des südlichen Dänemarks.

Die Kombination aus naturnaher Wohnlage, Ostseenähe und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Objektnummer: 25173020 - 24977 Langballig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg
Tel.: +49 461 - 80 79 582 0
E-Mail: flensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com