Flensburg

Familienglück in Flensburg-Weiche – Reihenmittelhaus mit Garten.

Objektnummer: 26173004



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124.8 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 5275 m^2

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26173004
Wohnfläche	ca. 124.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	310.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 98 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

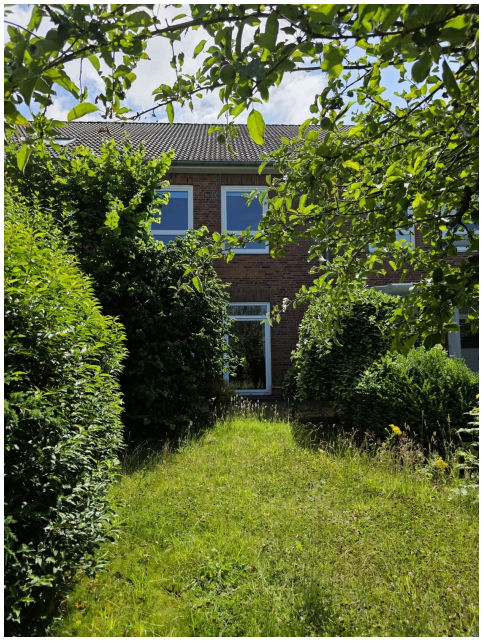
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	29.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	48.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Die Immobilie

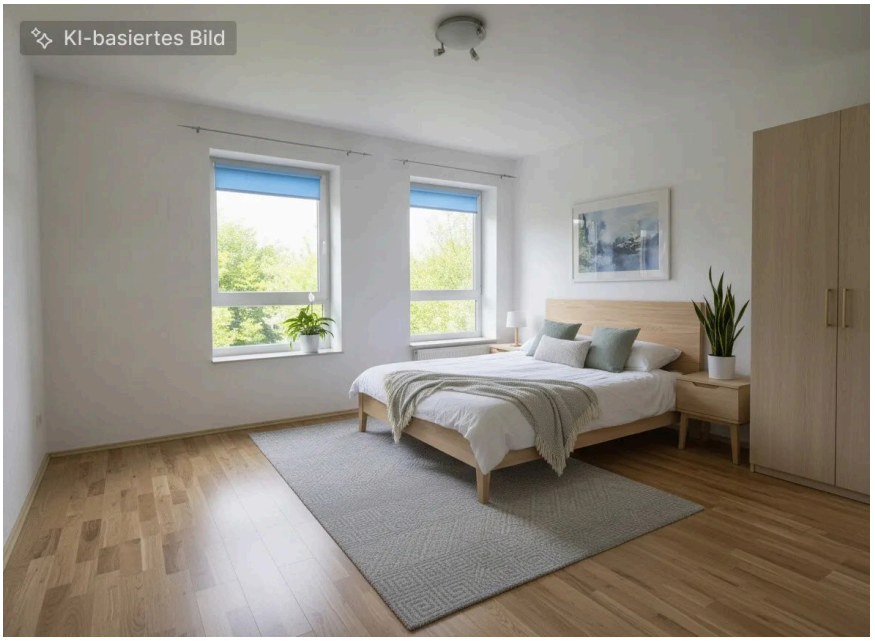




Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Die Immobilie

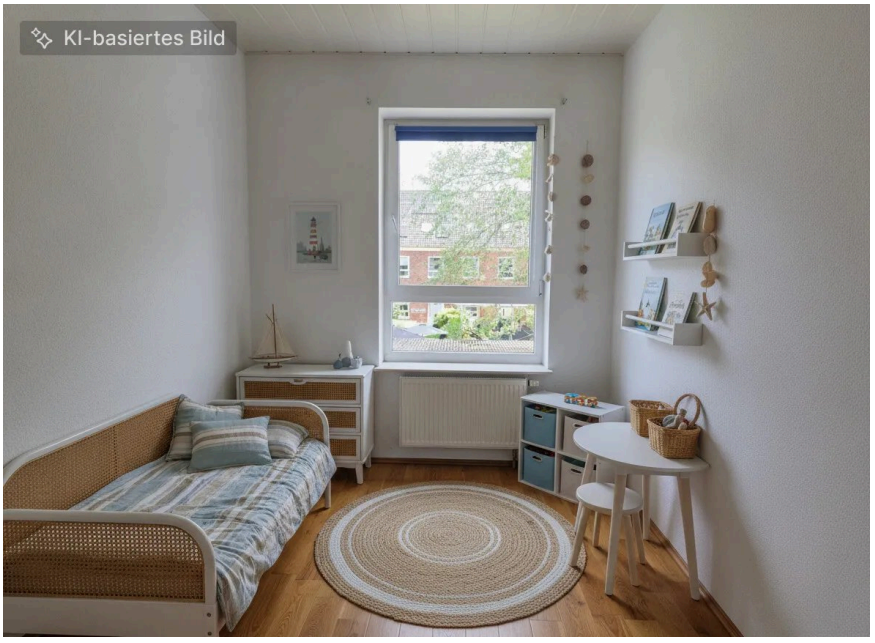




Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus 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 zukunftssicheren 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 Werkstattraum 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 Reihenmittelhaus 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.

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Alles zum Standort

Das Reihenmittelhaus 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.

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

Sonstige Angaben

Bei der angegebenen Grundstücksfläche von 5.275 m² handelt es sich um die Gesamtfläche des WEG-Grundstücks. Mit dem Reihenmittelhaus ist ein Miteigentumsanteil von 1/13 verbunden. Dem Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte am Garten- und Terrassenbereich sowie am Carport zugeordnet.

Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage monatlich € 35

Objektnummer: 26173004 - 24941 Flensburg

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