

**Glücksburg**

Exquisite country house in timber frame construction in the US East Coast style in an excellent location.

*Property ID: 24173009*



**PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.042 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24173009                              |
| Living Space         | ca. 175 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2005                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.290.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Timber frame                                                              |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 86.41 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 03.07.2034       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## The property



Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## A first impression

Welcome to your dream home in Glücksburg! This gleaming white country house, built in the American East Coast style, sits on a hilltop at the end of a private road. Constructed in 2005 to perfect American aesthetics yet built to German standards, this charming country house features horizontal wood siding, shingles on staggered roofs, gables and dormers, natural stone foundations and chimneys, columns on the covered porch, and casement windows with decorative shutters. We all recognize these incredibly cozy and beautiful houses from American films and TV series, where they often play a starring role. The mature grounds, dotted with old fruit trees, oaks, and beeches, teeming with hundreds of songbirds, make this property a true gem. In autumn, the foliage glows with the vibrant colors of Indian Summer. Since neighboring properties are set far beyond the trees, the property offers a sense of complete seclusion. This charming country house is a dream for anyone seeking stylish and comfortable living in picturesque surroundings. The generous layout and high-quality finishes provide an exclusive living environment. The large courtyard features a garage with two single parking spaces, electric doors, an anteroom, and an additional outdoor parking space. The bright and spacious kitchen, with a side entrance, boasts a kitchen island, high-quality bluestone countertops, and a large gas range. A mudroom adjacent to the kitchen provides access to the garden via another side entrance. Both rooms are open to the roof. A paneled double sliding door connects the kitchen to the dining room, allowing for convivial meals with family and friends without excluding the cook. From here, one can directly access the uncovered rear veranda or the expansive living room. This living room spans two floors and impresses with a gallery, exposed ceiling beams, and a ceiling made of white-stained Douglas fir. Double doors open from the living room onto the covered porch. Adjoining the living room is the open entrance hall with a generously proportioned, elegant wooden staircase leading to the upper floor. From the hallway, a paneled double door leads into the bright library, featuring a marble-clad fireplace, built-in shelving, and a long window seat that invites you to sit or lie down. Also on the ground floor, accessible from another hallway next to the dining room, is a stylish guest WC, and next to it, the utility room, which offers connections for a washing machine and dryer as well as ample storage space. At the end of this hallway, you'll find another room with a charming bay window and views of the stream and lake. The upper floor impresses with its well-designed layout and high-quality finishes. The highlight is undoubtedly the spacious, east-facing master bedroom with access to the gallery and a walk-in closet ensuite. This leads to the adjacent master bathroom with a freestanding designer bathtub, shower, bidet, WC, and a vanity unit with a designer ceramic washbasin. From the bathtub, you can relax in winter and spring while gazing through floor-to-ceiling windows at Lake Rüder. Another room with a view and a

further shower room with WC complete the amenities on this floor. In the basement there is also a large heated room with 2 windows overlooking the garden.

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Details of amenities

- Wärme und Warmwasser über Fernwärme (Stadtwerke Flensburg)
- Vollholzküche mit Kücheninsel, Blausteinarbbeitsplatten, Gasherd und Doppelschiebetür zum Esszimmer
- Bodenbeläge mit 2,5 cm starken Eichenholzdielen und Blausteinboden über Fußbodenheizung im Foyer, Küche, Küchennebenraum und Gäste-WC
- Sisalteppichboden im Teilkeller
- Holzeinbauregale und Einbauschränke
- marmorverkleideter Kamin mit Kassetteneinsatz in der Bibliothek
- einzelne Wände mit Ralph-Lauren-Tapeten im Long-Island-Stil
- im EG Lichtschalter und Steckdosen aus Porzellan
- Haussockel und Schornstein natursteinverkleidet
- doppelverglaste slide-hung Holzschiebefenster (zum Wetterschutz außen mit Aluminium belegt)
- Insektenschutzgitter
- US-amerikanische Tür- und Fensterbeschläge
- Zierfensterläden
- Zierleisten im Innenbereich an Fenstern und Türen, Fußleisten und Deckenprofile
- im Masterbad freistehende Badewanne, Bidet und Designkeramikwaschbecken
- künstlerisch gestaltetes Waschbecken im Gäste-WC
- Wohnzimmer offen über zwei Ebenen mit Galerie, sichtbaren Deckenbalken mit weißlasierter Douglasienholzverkleidung der Decke
- Holzterrasse und US-amerikanische, überdachte Porch (Veranda)
- Anschluss für Außenwhirlpool ist vorbereitet
- Sat-TV Anschluss
- Glasfaseranschluss beantragt und bezahlt
- Garagenhaus mit zwei Stellplätzen und Vorraum, elektrische Garagentore, Starkstromleitungen für eine künftige Wallbox und einen künftigen Outdoor Whirlpool sind bereits anschlussbereit verlegt worden

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## All about the location

Das exklusive Landhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage Glücksburgs, eingebettet in eine malerische Umgebung mit saisonalem Blick auf den Rüder See und Bach.

Glücksburg ist eine attraktive Kleinstadt mit ca. 6.000 Einwohnern im äußersten Norden Schleswig-Holsteins. Die Stadt liegt direkt an der Flensburger Förde und wird für ihre historischen Sehenswürdigkeiten und das maritime Flair geschätzt. Für Segelfreunde gibt es in der Nähe den Flensburger Segelclub, die Hanseatische Yachtschule und den Club Nautic.

Die Stadt kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und ist besonders bekannt für ihr imposantes Wasserschloss Glücksburg. Das Schloss, eine der bedeutendsten Renaissanceanlagen Nordeuropas, thront majestätisch über der Stadt und ist ein beeindruckendes Zeugnis vergangener Jahrhunderte. Die Stadt beherbergt ebenfalls eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden, kopfsteingepflasterten Gassen und einladenden Plätzen, welche zum Verweilen einladen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B199 gelangen Sie nach lediglich ca. 10 km schnell und bequem nach Flensburg (ca. 90.000 Einwohner), zur dänischen Grenze und zur Autobahn A7. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die Innenstadt von Glücksburg und zu den umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was die Lage zusätzlich attraktiv für Familien und Berufspendler macht. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage verbunden mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Natur.

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 86.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)