

Glücksburg

Magnifique maison de campagne à ossature bois,  
de style côte est américaine, bénéficiant d'un  
emplacement exceptionnel.

CODE DU BIEN: 24173009



PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.042 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24173009
Surface habitable	ca. 175 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	86.41 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005



CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg**

## Une première impression

Bienvenue dans la maison de vos rêves à Glücksburg ! Cette maison de campagne d'un blanc éclatant, construite dans le style de la côte Est américaine, se dresse au sommet d'une colline, au bout d'un chemin privé. Érigée en 2005, elle allie l'esthétique américaine à la qualité de la construction allemande. Cette charmante maison de campagne présente un bardage en bois horizontal, des toits en bardeaux à pans décalés, des pignons et des lucarnes, des fondations et des cheminées en pierre naturelle, des colonnes sur la véranda et des fenêtres à battants avec volets décoratifs. Ces maisons, à la fois incroyablement confortables et élégantes, sont souvent présentes dans les films et séries télévisées américaines. Le terrain arboré, parsemé de vieux arbres fruitiers, de chênes et de hêtres, et peuplé de centaines d'oiseaux chanteurs, fait de cette propriété un véritable joyau. En automne, le feuillage s'embrase des couleurs chatoyantes de l'été indien. Les propriétés voisines étant situées bien au-delà des arbres, la propriété offre une intimité absolue. Cette charmante maison de campagne est un rêve pour quiconque recherche un cadre de vie élégant et confortable dans un environnement pittoresque. Son agencement généreux et ses finitions haut de gamme offrent un cadre de vie exclusif. La grande cour intérieure comprend un garage double avec portes électriques, un vestibule et une place de parking extérieure supplémentaire. La cuisine, lumineuse et spacieuse, avec son entrée latérale, est dotée d'un îlot central, de plans de travail en pierre bleue de haute qualité et d'une grande cuisinière à gaz. Un vestiaire attenant à la cuisine permet d'accéder au jardin par une autre entrée latérale. Ces deux pièces sont ouvertes sur le toit. Une double porte coulissante à panneaux relie la cuisine à la salle à manger, permettant ainsi de partager des repas conviviaux en famille ou entre amis, sans exclure le cuisinier. De là, on accède directement à la véranda arrière non couverte ou au vaste salon. Ce dernier, qui s'étend sur deux étages, impressionne par sa mezzanine, ses poutres apparentes et son plafond en sapin de Douglas teinté en blanc. Des portes doubles ouvrent le salon sur le porche couvert. Attenant au salon se trouve le hall d'entrée ouvert, avec un élégant escalier en bois aux proportions généreuses menant à l'étage. Depuis le couloir, une double porte à panneaux mène à la lumineuse bibliothèque, dotée d'une cheminée en marbre, d'étagères intégrées et d'une longue banquette près de la fenêtre, invitant à la détente. Toujours au rez-de-chaussée, accessible par un autre couloir adjacent à la salle à manger, se trouvent d'élégants toilettes pour invités et, juste à côté, la buanderie, équipée pour accueillir un lave-linge et un sèche-linge et offrant de nombreux rangements. Au bout de ce couloir, une autre pièce, agrémentée d'une charmante baie vitrée, offre une vue sur le ruisseau et le lac. L'étage supérieur impressionne par son agencement soigné et ses finitions haut de gamme. Le point d'orgue est sans conteste la spacieuse suite parentale orientée à l'est,



avec accès à la galerie et à une salle de bains privative avec dressing. Celle-ci donne sur la salle de bains attenante, équipée d'une baignoire îlot design, d'une douche, d'un bidet, de toilettes et d'un meuble vasque en céramique design. Depuis la baignoire, vous pourrez vous détendre au printemps comme en hiver, tout en admirant le lac Rüder à travers les baies vitrées. Une autre chambre avec vue et une salle d'eau avec toilettes complètent les équipements de cet étage. Au sous-sol se trouve également une grande pièce chauffée avec deux fenêtres donnant sur le jardin.

**CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg**

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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