

Mittelangeln

# Beeindruckendes, modernes Einfamilienhaus in ländlicher Wohngegend

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: XL073



XXXX XXXXXXXX: 665.000 EUR • XXXXXXXXXXXX: ca. 140 m<sup>2</sup> • XXXXXXXX: 4 • XXXXXXXX XXXX: 808 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?? ??? ??????

|                       |  |                |  |
|-----------------------|--|----------------|--|
| ????????? ??????????  | XL073  | ????? ???????  | 665.000 EUR  |
| ?????????????         | ca. 140 m <sup>2</sup>                                       | ??????         | ?????????????  |
| ?????????????? ???    | ????????? ?? ??<br>?????????                                 | ?????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises  |
| ?????????             | 4  | ?????????      | ???????  |
| ?????????????         | 2  | ?????????????? | ca. 63 m <sup>2</sup>  |
| ????? ??????????????  | 1994   | ?????????      | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????????????????<br>????????? |
| ?????? ?????????????? | 3 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ?????????      |  |

????????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?????????????? ????????????

|   |                              |  |                             |
|---|------------------------------|--|-----------------------------|
| ????????????<br>????????????                        | ?????????????<br>??????????? | ?????????????????<br>?????????????                 | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | OEL                          | ????????? ???????<br>?????????????                 | 129.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.11.2031                   | ?????????????<br>????????????????<br>????????????? | D                           |
| ????? ????????????                                  | ?????                        |  |                             |

????????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?? ?????????



????????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?? ?????????



????????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?? ?????????



???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?? ?????????

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

??? ?????? ???????????

Dieses moderne, beeindruckende Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit kupferbedecktem Pyramidendach und hochwertiger Verblendung aus Klinkersteinen bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort in einer ruhigen Nachbarschaft. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 140 Quadratmetern auf zwei vollgeschossigen Ebenen im Erd- und Obergeschoss sowie einem offenen Wohnbereich, der bis zur Decke des Obergeschosses reicht, lädt dieses Haus zu einem modernen und komfortablen Lebensstil ein. Aufteilung Erdgeschoss: Flur: Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Eingangsbereich begrüßt, der einen einladenden Empfang schafft. WC: Ein Gäste-WC befindet sich direkt neben dem Flur für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit. Küche mit Vorratsraum: Die moderne Küche ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten, lädt sie zum Kochen und geselligen Beisammensein ein. Ein angrenzender Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien. Wohn-/Esszimmer: Der offene Wohn- und Essbereich erstreckt sich über eine großzügige Fläche und bietet ausreichend Platz für gemütliche Sofas, einen Esstisch und vieles mehr. Große, hohe Fenster über zwei Stockwerke hinweg lassen viel Tageslicht herein und öffnen freie Blicke in den umliegenden Garten und die Natur. Arbeitszimmer: Ein separates Arbeitszimmer bietet die Möglichkeit für konzentriertes Arbeiten oder kann auch als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden. Aufteilung Obergeschoss: Flur mit offener Galerie: Mit Betreten des Obergeschosses befinden Sie sich auf einer offenen Galerie, die einen Blick auf den darunter liegenden Wohnbereich bietet und das Obergeschoss mit dem Erdgeschoss verbindet. Vollbad: Ein großzügiges Vollbad bietet Entspannung und Komfort und ist mit hochwertigen Sanitärobjekten, wie Doppelwaschtisch, Whirlpoolwanne und Runddusche ausgestattet. Fernsehzimmer: Ein gemütliches Fernsehzimmer bietet die perfekte Rückzugsmöglichkeit für Filmabende oder zum Entspannen mit einem guten Buch. Schlafzimmer: Das Obergeschoss verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, das Rückzug und Erholung bietet. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Kellergeschoss: Fitnessraum mit Sauna: Ein geräumiger Fitnessraum bietet Ihnen die Möglichkeit, sich fit zu halten und zu entspannen. Die Sauna lädt zur Erholung und Regeneration nach dem Training ein. Heizungsraum: Ein separater Heizungsraum beherbergt die technischen Einrichtungen des Hauses und bietet Platz für die Heizungsanlage sowie für zusätzliche Lagermöglichkeiten. Hobbyraum: Ein Hobbyraum bietet Platz für kreative Aktivitäten, Handwerksprojekte oder als Rückzugsort für Ihre Hobbys und Interessen. Partyraum: Ein großzügiger Partyraum ist der ideale Ort für gesellige Zusammenkünfte, Feiern und Unterhaltung mit Familie und Freunden. Mit ausreichend Platz für eine Bar, eine Sitzecke

und Tanzfläche bietet dieser Raum alle Möglichkeiten für schöne Abende. Im gepflegt angelegtem Garten lässt es sich im Gartenpavillon vorzüglich verweilen. Für Ihre Fahrzeuge befindet sich auf dem Grundstück eine massive, verlinkerte Doppelgarage mit Sektionaltor. Die Außenanlagen wurden fachmännisch angelegt: Granitpflaster im Mörtelbett auf der Garageneinfahrt - ein großer Friesenwall zum Norden hin und ein achteckiges Gartenhaus runden neben der großzügigen Terrasse mit ausladender Markise den Gesamteindruck dieses besonderen Anwesens ab.

???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

??? ??? ??? ????????????

Mittelangeln ist eine ländliche Region im Norden Deutschlands, gelegen im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Region erstreckt sich zwischen den Städten Flensburg im Norden und Schleswig im Süden und umfasst eine Vielzahl von kleinen Dörfern und Gemeinden. Hier ist eine Beschreibung der Lage und Charakteristika von Mittelangeln:

**Geographische Lage:** Mittelangeln liegt im Herzen der Landschaft Angeln und erstreckt sich zwischen der Flensburger Förde im Osten und der Schlei im Westen. Die Region ist von einer sanften Hügellandschaft geprägt, die von grünen Wiesen, Feldern und Wäldern durchzogen ist. Die Nähe zur Ostsee und zu den beiden Meeresarmen Schlei und Flensburger Förde verleiht der Region eine besondere maritime Atmosphäre.

**Verkehrsanbindung:** Mittelangeln ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B200 verläuft durch die Region und bietet eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Flensburg und Schleswig. Die Autobahn A7 verläuft ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine bequeme Anreise aus Richtung Hamburg und Dänemark.

**Natur und Landschaft:** Die Landschaft von Mittelangeln zeichnet sich durch ihre natürliche Schönheit und Vielfalt aus. Die sanften Hügel, idyllischen Wiesen und dichten Wälder bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten. Die Flensburger Förde und die Schlei sind beliebte Ziele für Wassersportarten wie Segeln, Kanufahren und Angeln.

**Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten:** In Mittelangeln gibt es zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten zu entdecken. Dazu gehören historische Kirchen, Gutshöfe und Herrenhäuser, idyllische Wanderwege durch die Natur sowie kulturelle Veranstaltungen und Feste, die das ganze Jahr über stattfinden. Die Region ist auch für ihre traditionelle Küche und ihre regionalen Spezialitäten bekannt, die in gemütlichen Gasthäusern und Restaurants serviert werden.

**Lebensqualität:** Mittelangeln bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung. Die Region ist geprägt von einem aktiven Dorfleben, familiärer Atmosphäre und einem starken Zusammenhalt in der Gemeinschaft. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung macht Mittelangeln zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturfreunde.

Insgesamt ist Mittelangeln eine reizvolle Region in Schleswig-Holstein, die mit ihrer natürlichen Schönheit, ihrer kulturellen Vielfalt und ihrer hohen Lebensqualität überzeugt.

???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 129.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: XL073 - 24986 Mittelangeln

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29 ????????????????

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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