

Glücksburg

Kiváló helyen található, favázas építésű vidéki ház az amerikai keleti parti stílusban.

VP azonosító: 24173009



VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.042 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24173009                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 175 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 2005                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 1.290.000 EUR                                                                         |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Fakeret                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                   |

VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksbург

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.07.2034 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 86.41 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2005                |



VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksbург

## Az ingatlan





VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Az első benyomás

Üdvözljük álmai otthonában Glücksburgban! Ez a csillogó fehér vidéki ház, amely az amerikai keleti part stílusában épült, egy dombtetőn áll, egy magánút végén. A 2005-ben épült, tökéletes amerikai esztétika szerint, mégis német szabványok szerint épült bájos vidéki ház vízszintes faburkolattal, zsindelyekkel a lépcsőzetes tetőkön, oromzatokkal és tetoablakokkal, természetes kő alapokkal és kéményekkel, oszlopokkal a fedett verandán, valamint díszes zsalugáteres tokos ablakokkal rendelkezik. Mindannyian felismerjük ezeket a hihetetlenül hangulatos és gyönyörű házakat az amerikai filmekből és tévésorozatokból, ahol gyakran szerepet játszanak. Az érett birtok, amelyet öreg gyümölcsfák, tölgyek és bükkfák tarkítanak, és több száz énekesmadár hemzseg benne, igazi gyöngyszemmé teszi ezt az ingatlant. Ősszel a lombosít az indián nyár élénk színeiben ragyog. Mivel a szomszédos ingatlanok messze a fák mögött helyezkednek el, az ingatlan teljes elszigeteltség érzetét kelti. Ez a bájos vidéki ház álom mindazok számára, akik stílusos és kényelmes életet keresnek festői környezetben. A nagyvonalú elrendezés és a kiváló minőségű kivitelezés exkluzív lakókörnyezetet biztosít. A nagy udvaron található egy garázs két egyszemélyes parkolóhellyel, elektromos ajtókkal, elosztóval és egy további kültéri parkolóhellyel. A világos és tágas konyha oldalsó bejárattal, konyhaszigettel, kiváló minőségű kék kő munkalapokkal és nagy gáztűzhellyel büszkélkedhet. A konyha melletti elosztó egy másik oldalsó bejáraton keresztül biztosít hozzáférést a kerthez. Mindkét szoba a tetőre nyílik. Egy kazettás dupla tolóajtó köti össze a konyhát az étkezővel, lehetővé téve a családi és baráti étkezéseket anélkül, hogy a szakácsot ki kellene zárni. Innen közvetlenül a fedetlen hátsó verandára vagy a tágas nappaliba lehet bejutni. Ez a nappali két szintes, és galériával, látszó mennyezeti gerendákkal és fehérre pácolt duglászfenyő mennyezettel lenyűgöző. A nappaliból dupla ajtók nyílnak a fedett verandára. A nappalihoz csatlakozik a nyitott elosztó, ahonnan egy nagyvonalú, elegáns falépcső vezet az emeletre. A folyosóról egy kazettás dupla ajtó vezet a világos könyvtárszobába, ahol márvány kandalló, beépített polcok és egy hosszú ablakülés található, amely hívogat ülo- vagy fekvési lehetőséggel. Szintén a földszinten, az étkező melletti másik folyosóról megközelíthető, található egy stílusos vendég WC, mellette pedig a háztartási helyiség, amely mosó- és szárítógép csatlakozási lehetőséget, valamint bőséges tárolóhelyet kínál. A folyosó végén található egy másik szoba, bájos kiugró ablakkal, ahonnan kilátás nyílik a patakra és a tóra. Az emelet lenyűgöző elrendezésével és kiváló minőségű kidolgozásával. A fénypont kétségtelenül a tágas, keleti fekvésű hálószoba, ahonnan a galériára és egy gardróbszobára lehet kijutni. Innen jutunk a szomszédos fürdőszobába, ahol szabadon álló dizájner kád, zuhanyzó, bidé, WC és egy dizájner kerámia mosdóval ellátott mosdószeletrény található. A kádból télen és tavasszal a padlótól a mennyezetig érő ablakokon keresztül a Rüdertóra csodálhatjuk



a pihenést. Egy másik szoba kilátással és egy további zuhanyzó WC-vel teszi teljessé az emelet kényelmét. Az alagsorban található egy nagy, futótt szoba is, 2 ablakkal, ahonnan a kertre nyílik kilátás.

VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Részletes felszereltség

- Wärme und Warmwasser über Fernwärme (Stadtwerke Flensburg)
- Vollholzküche mit Kücheninsel, Blausteinarbeitsplatten, 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

VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Minden a helyszínrol

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.



VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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