

Glücksburg

# Splendida casa di campagna con struttura in legno in stile East Coast degli Stati Uniti, in posizione eccellente.

Codice oggetto: 24173009



PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.042 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24173009                             |
| Superficie netta    | ca. 175 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2005                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.290.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | legno                                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 86.41 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.07.2034        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Una prima impressione

Benvenuti nella casa dei vostri sogni a Glücksburg! Questa splendente casa di campagna bianca, costruita nello stile della costa orientale americana, si trova in cima a una collina alla fine di una strada privata. Costruita nel 2005 secondo i canoni estetici americani ma con standard tedeschi, questa affascinante casa di campagna presenta rivestimenti orizzontali in legno, scandole su tetti sfalsati, frontoni e abbaini, fondamenta e camini in pietra naturale, colonne sulla veranda coperta e finestre a battente con persiane decorative. Tutti riconosciamo queste case incredibilmente accoglienti e belle dai film e dalle serie TV americane, dove spesso svolgono un ruolo da protagonisti. Il parco rigoglioso, punteggiato da vecchi alberi da frutto, querce e faggi, brulicante di centinaia di uccelli canterini, rende questa proprietà un vero gioiello. In autunno, il fogliame si illumina dei colori vivaci dell'estate indiana. Poiché le proprietà vicine si trovano ben oltre gli alberi, la proprietà offre un senso di completa riservatezza. Questa affascinante casa di campagna è un sogno per chi cerca una vita elegante e confortevole in un ambiente pittoresco. La disposizione generosa e le finiture di alta qualità offrono un ambiente abitativo esclusivo. L'ampio cortile ospita un garage con due posti auto singoli, portoni elettrici, un'anticamera e un ulteriore posto auto esterno. La cucina, luminosa e spaziosa, con ingresso laterale, vanta un'isola, ripiani in pietra blu di alta qualità e una grande cucina a gas. Un antibagno adiacente alla cucina offre accesso al giardino tramite un altro ingresso laterale. Entrambe le stanze sono aperte sul tetto. Una porta scorrevole a due ante a pannelli collega la cucina alla sala da pranzo, consentendo pasti conviviali con la famiglia e gli amici senza escludere il cuoco. Da qui si accede direttamente alla veranda posteriore scoperta o all'ampio soggiorno. Questo soggiorno si estende su due piani e colpisce per la sua galleria, le travi a vista e il soffitto in abete Douglas tinto di bianco. Doppie porte si aprono dal soggiorno sulla veranda coperta. Adiacente al soggiorno si trova l'ingresso aperto con un'elegante scala in legno dalle proporzioni generose che conduce al piano superiore. Dal corridoio, una porta a due ante a pannelli conduce alla luminosa biblioteca, caratterizzata da un camino rivestito in marmo, scaffalature a muro e una lunga panca vicino alla finestra che invita a sedersi o sdraiarsi. Sempre al piano terra, accessibile da un altro corridoio accanto alla sala da pranzo, si trova un elegante bagno per gli ospiti e, accanto, la lavanderia, dotata di attacchi per lavatrice e asciugatrice e di ampio spazio di archiviazione. In fondo a questo corridoio, si trova un'altra stanza con un'incantevole finestra a bovindo e vista sul ruscello e sul lago. Il piano superiore colpisce per la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità. Il punto forte è senza dubbio la spaziosa camera da letto principale, esposta a est, con accesso alla galleria e cabina armadio en suite. Questa conduce al bagno padronale adiacente, dotato di vasca da bagno di design freestanding, doccia, bidet, WC

e mobile lavabo con lavabo in ceramica di design. Dalla vasca da bagno, è possibile rilassarsi in inverno e in primavera ammirando il Lago Rüder attraverso le finestre a tutta altezza. Un'altra camera con vista e un ulteriore bagno con doccia e WC completano i comfort di questo piano. Nel seminterrato si trova anche un ampio locale riscaldato con 2 finestre che si affacciano sul giardino.

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24173009 - 24960 Glücksburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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