

Niesgrau – Schleswig-Flensburg

Historische Wohlfühl-Reetdachkate in Ostseenähe an der Geltinger Bucht.

????????? ??????????: 24173019



www.von-poll.com

???? ??????: 460.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.002 m²

??????? ???????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24173019	????? ???????	460.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	????????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	1720	?????????	?????????, ?????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????		

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	???????? ??????? ????????????	249.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	02.12.2034	????????????? ???????????????? ????????????	G
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1720

???????? ?????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



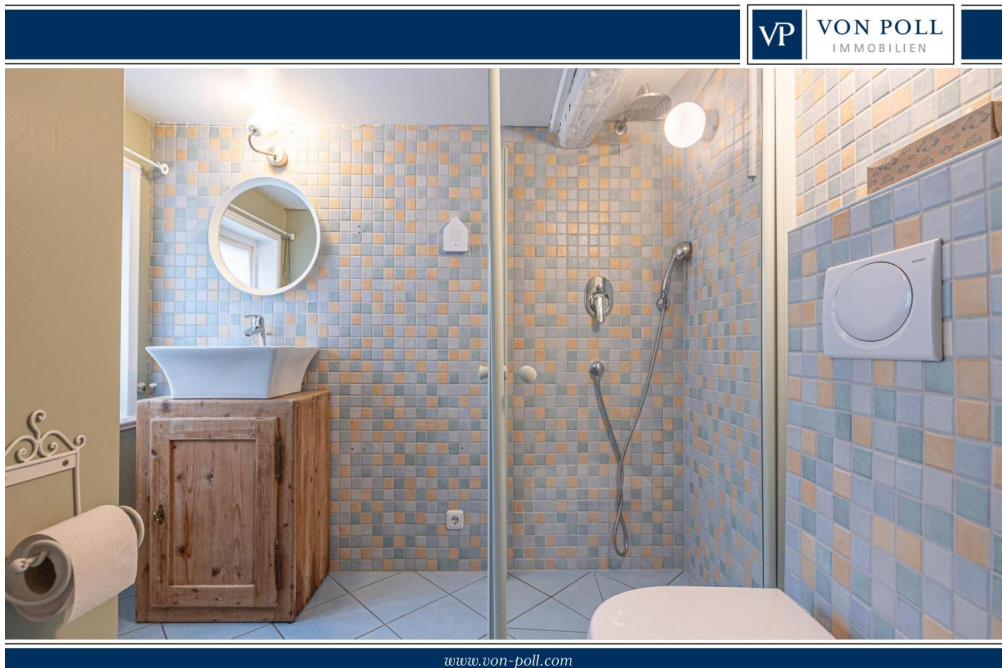
www.von-poll.com



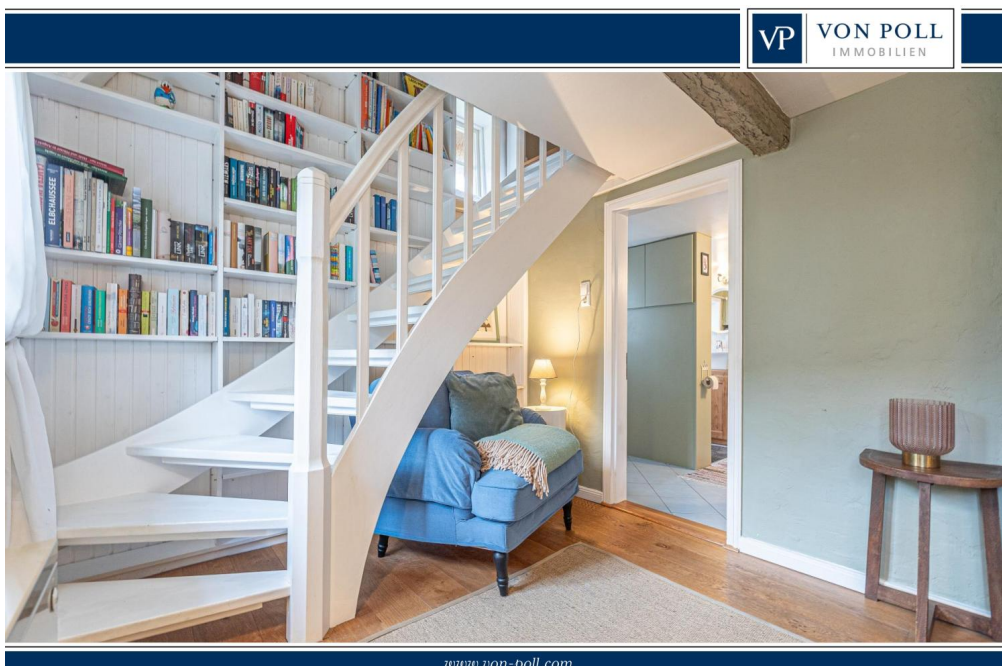
www.von-poll.com

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



www.von-poll.com



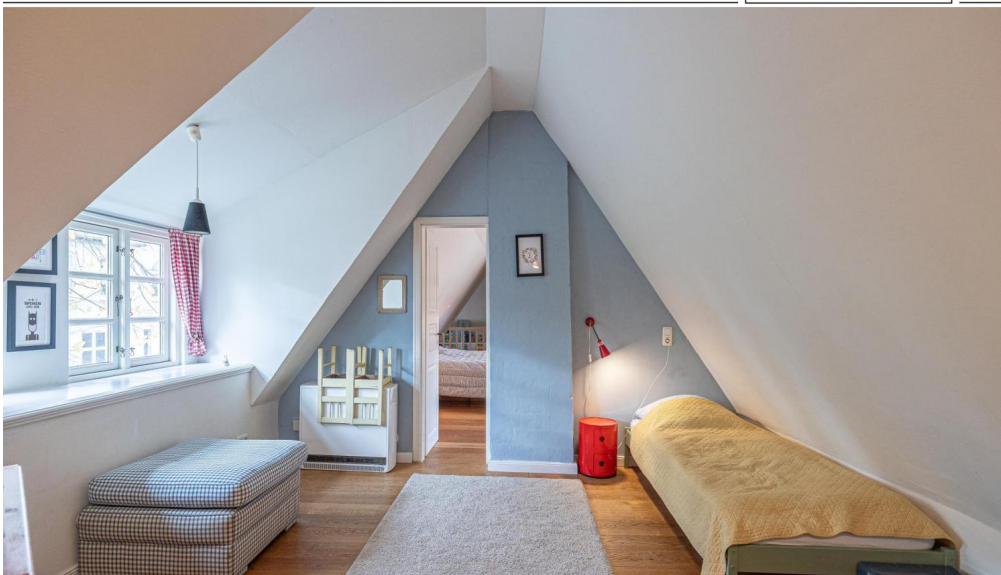
www.von-poll.com

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

Willkommen in Ihrem Traumhaus an der Ostsee! Dieses rund 300 Jahre alte Reetdachhaus in Niesgrau ist ein wahres Juwel, das Ihnen die Möglichkeit bietet, das Leben in unmittelbarer Nähe zur Ostsee zu genießen. Nur 700 Meter trennen Sie von malerischen Stränden, welche zum Entspannen, Spaziergehen und Staunen in einer imposanten Naturkulisse einladen. Das aus Backstein erbaute Haus besticht durch einen unvergleichlichen Charme. Im Erdgeschoss schaffen die charakteristischen dunklen Holzbalken in Kombination mit dem Kamin im Wohnzimmer und dem historischen grünen Meißner Kachelofen im Esszimmer eine warme, einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer gelangt man in ein heimeliges Gästezimmer, welches ursprünglich als Stall diente. Sowohl aus dem Wohnzimmer, als auch aus dem Gästezimmer gelangt man direkt ins Freie. Vom Wohnzimmer auf eine Terrasse, vom Gästezimmer in den Garten. Das Esszimmer mündet in die offene Küche, welche Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein bietet. Die Küche verfügt zudem über eine praktische Vorratskammer, die zusätzlichen Stauraum vorhält. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein modernes Duschbad, das mit stilvollen Fliesen und einer großzügigen schwellenlosen Dusche ausgestattet ist. Das Dachgeschoss ist durch zwei Gauben gut belichtet. Hier findet sich Raum für die ganze Familie in Form eines großzügigen Elternschlafzimmers, das ein Verbindungszimmer zum Kinderzimmer ist, sowie eines separaten Kinderbereiches mit drei Einzelbetten. In der Küche liegt ein schöner alter Terrazzoboden, im Duschbad sind Bodenfliesen verlegt, in allen anderen Räumen Dielenböden. Der Meißner Kachelofen genießt feuerungstechnisch Bestandsschutz und der Kaminofen erfüllt diesbezüglich die aktuellen technischen Anforderungen. Der weitläufige und pflegeleicht angelegte Garten ist ein Paradies für Groß und Klein. Zwei gemütliche Terrassen, eine davon mit einladendem Grillplatz und ein Baumhaus mit herrlichem Blick auf die Ostsee machen den Außenbereich zu einem ganz besonderen Highlight. Für Gartenmöbel und -geräte findet sich Platz in einem Holzgartenhaus und in einem kleinen massiven Gartenschuppen. Das Reetdach wurde und wird jährlich zu Instandhaltungszwecken kontrolliert. Freizeitparadies direkt vor der Tür: Die nahegelegenen Strände laden zum Erholen, Entdecken oder zu kleinen Abenteuern ein. Nur 15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt erwartet Sie in Wackerballig eine Surf- und Kiteschule sowie ein Restaurant mit atemberaubendem Meerblick. Weitere attraktive Ziele wie der Strand von Kronsgaard, der Yachthafen in Langballigau und das Erlebnisbad in Glücksburg sind in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Ihr Ostseetraum wird wahr: Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und der besonderen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern. Die Nähe zur Ostsee, die harmonische Verbindung von Komfort und Natur sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen

dieses Zuhause zu einem Ort, an dem Sie neue Energie tanken und das Leben in vollen Zügen genießen können. Ihr neues Leben an der Geltinger Bucht wartet auf Sie – willkommen an der Ostsee.

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

Erdgeschoss:

- Flur
- Wohnzimmer
- Gästezimmer
- Esszimmer
- Duschbad
- Küche
- Vorratsraum
- Windfang
- HWR

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Abstellraum

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

Niesgrau ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein. Sie liegt im Naturraum Angeln, einer Halbinsel zwischen der Schlei und der Flensburger Förde, direkt an der Geltinger Bucht, einem Teil der Ostsee. Nähe zur Ostsee und zum Ostseefjord Schlei Die unmittelbare Nähe zur Ostsee prägt das Landschaftsbild von Niesgrau und bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport und Erholung. Zudem liegt die Gemeinde in der Nähe des Ostseefjords Schlei, einer malerischen Wasserstraße, die sich etwa 15 bis 18 Kilometer entfernt erstreckt. Die Schlei ist bekannt für ihre idyllischen Buchten, die historischen Städte wie Kappeln und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Bootfahren und Radfahren entlang der Uferwege. Entfernungen zu umliegenden Städten Kappeln an der Schlei: Etwa 18 Kilometer entfernt. Kappeln ist ein attraktiver Ort mit maritimem Flair, Yachthäfen und vielfältigen kulturellen sowie gastronomischen Angeboten. Flensburg: Etwa 30 Kilometer entfernt. Flensburg ist die größte Stadt der Region und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen und historische Sehenswürdigkeiten wie den Hafen und die Altstadt. Gute Erreichbarkeit aus Hamburg Niesgrau ist auch aus Hamburg gut und schnell erreichbar. Die Entfernung beträgt rund 150 Kilometer, was einer Fahrtzeit von etwa 1 Stunde und 45 Minuten über die Autobahnen A7 und die Bundesstraße B199 entspricht. Diese gute Anbindung macht Niesgrau sowohl für Tagesausflüge als auch für längere Aufenthalte attraktiv. Bahnhof in Flensburg Für Reisende ohne Auto bietet sich der Bahnhof in Flensburg als Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr an. Flensburg ist mit der Bahn aus Hamburg und anderen größeren Städten bequem erreichbar, sodass die Weiterreise nach Niesgrau über Busse oder Taxis möglich ist. Dies macht Niesgrau auch für Besucher, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln reisen, gut zugänglich. Die Kombination aus Küstennähe, idyllischer Natur, einfacher Erreichbarkeit und guter Infrastruktur macht Niesgrau zu einem attraktiven Ziel im Norden Schleswig-Holsteins.

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1720. Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 24173019 - 24395 Niesgrau – Schleswig-Flensburg

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

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

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29 ????????????????

E-Mail: flensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com