



**Neu im Bestand**

**Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung am Christiansenpark zu verkaufen**

**Basis-Infos**

Objekt-Nr.	1117
Ort	Mühlenstraße 6a 24937 Flensburg
Haustyp	Eigentumswohnung
Baujahr	1992
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	1.267 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Stockwerk	3
Anzahl Stellplätze	1

**Kosten**

Kaufpreis	179.000 €
Kaltmiete	404 €
Nebenkosten	+ 228 € (inkl. Heizkosten)
Gesamtmiete	<b>632 €</b>

**Energieausweis und Bausubstanz**

Wesentliche Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Energieausweis	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

**Patricia Marleen Paschke**

Kirchlücke 2a  
24991 Freienwill

Telefon: 04602 / 9678240  
 Mobil: 0175 / 1544641  
 patricia.paschke@ah-immobilien.net



**Ausstattung:**

- Keller
- Balkon/Terrasse
- Einbauküche

**Provision/Courtage:**

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages (Nachweis oder Vermittlung) eine Käufermaklercourtage von 2,38 % inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer an den Vermittler zu zahlen. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Objektbeschreibung

Diese gemütliche Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Achtparteienhauses auf der Westlichen Höhe. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört zudem das Nachbarhaus mit ebenfalls acht Wohnungen. Beide Häuser haben zwar ihren eigenen Hauseingang, sind jedoch im Kellerbereich miteinander verbunden. Der Komplex wurde im Jahre 1992 in massiver Bauweise errichtet. Im Hause selbst ist die Eigentümer- und Mieterstruktur individuell, da hier jung und alt, Familien und Singles zusammentreffen. Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung, da alle Räumlichkeiten direkt vom Flur zu erreichen sind. Drüber hinaus liegen die Wohnräume jeweils nordwestlich, als auch südöstlich, sodass lange Sonnenstunden garantiert sind.

### Ausstattung

Über die Wohnungstür gelangt man in den Flur, von dem man in jeden Raum eintreten kann. Auf der rechten Seite des Flures befindet sich die geräumige Einbauküche. Diese ist in Richtung Straße ausgerichtet. Neben der Küche liegt das knapp 12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Weiter führt der Flur in das mit Badewanne ausgestattete Badzimmer. Das ungefähr 32 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist der größte Raum der Wohnung und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen sonnigen Balkon. Als Abstellmöglichkeit fungiert der kleine Abstellraum links neben der Wohnungstür. Weitere Abstellmöglichkeiten finden sich im abschließbaren Kellerraum. Das Angebot wird zudem durch den eigenen PKW-Stellplatz in der großzügigen Tiefgarage abgerundet.

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Der Mietvertrag besteht seit über 20 Jahren, sodass die Mieter sehr gerne weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben würden. Derzeit beträgt die Kaltmiete 404,45 €, wobei diese zum 01.11.2023 auf 485,34 € erhöht wird. Die Nebenkosten belaufen sich auf 228,00 € und der Stellplatz wird für 31,00 € an die Mieter vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 277,00 €. Aktuell sind keine Sonderumlagen geplant.

### Lage

Der Stadtteil Westliche Höhe ist ein Stadtteil von Flensburg und liegt auf der Anhöhe westlich der Hafenspitze an der Flensburger Förde. Der umliegende Stadtpark und der bekannte Christiansenpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen fußläufig in der Umgebung und sind schnell zu erreichen. Die Flensburger Innenstadt ist fußläufig in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Zudem weist dieser Stadtteil eine sehr gute Busanbindung auf. Über die unweit gelegene Osttangente sind weitere Schnellstraßen wie die Nord-Südverbindung Autobahn 7 zügig zu erreichen. Flensburg ist eine große kreisfreie Mittelstadt im Norden Schleswig-Holsteins. Die Stadt zeichnet sich durch die direkte Nähe zur Förde und der unzähligen Strände aus. Gerade für Wassersportler und Naturliebhaber ist diese Stadt perfekt geeignet.

### Sonstiges

Zur Wahrung der Privatsphäre bitten wir von alleinigen Besichtigungen abzusehen. Sehr gerne dürfen Sie uns kontaktieren, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Schreiben Sie uns einfach.





