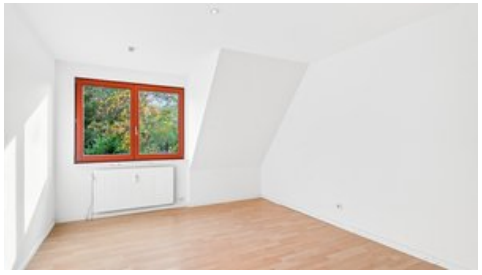
ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





NEU IM BESTAND

Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und viel Potenzial – ein Zuhause zum Gestalten und Wohlfühlen

Basis-Infos

Objekt-Nr.	1217
Ort	Pattburger Bogen 64 24955 Harrislee
Haustyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1983
Wohnfläche	96 m²
Grundstücksfläche ca.	478 m²
Zimmer	4
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	2
Art der Stellplätze	Carport, Außenstellplatz
Frei ab	nach Absprache

Kosten

Kaufpreis	295.000 €

Energieausweis und Bausubstanz

Objektzustand	sanierungsbedürftig
Wesentliche Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweis Typ	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	61 kWh/(m2 * a)

Laura Reepschläger
Kirchlücke 2a
24991 Freienwill

Telefon: 04602-9676630
Mobil: 0151-72472845
laura.reepschlaeger@ah-immobilien.net

Ausstattung:

- Gäste-WC
- Balkon/Terrasse
- Einbauküche

Provision/Courtage:
Der Kaufinteressent verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages (Nachweis oder Vermittlung) eine Käufermaklercourtage von 2,98 % inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer an den Vermittler zu zahlen. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net

Objektbeschreibung



Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1983 bietet eine wunderbare Grundlage für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen und ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten. Auf rund 95,91 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer mit einer praktischen Raumaufteilung. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen ausgebauten Dachboden mit ca. 32 m² zusätzlicher Nutzfläche, der sich ideal als Studio, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort anbietet.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein übersichtlicher Flur, von dem aus die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses erreichbar sind. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die eine solide Grundlage für die weitere Nutzung bietet. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich: Große Terrassenschiebeelemente schaffen eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen den Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten. Die südlich ausgerichtete Terrasse lädt zu entspannten Stunden in der Sonne ein. Ein weiterer, um die Hausecke verlaufender Gartenbereich mit Westausrichtung bietet zusätzliche Möglichkeiten, den Feierabend im Freien zu genießen. Ob beim gemeinsamen Essen, beim Gärtnern oder einfach beim Entspannen im Grünen.



Das Erdgeschoss wird durch einen Technikraum sowie ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt. Ein vorhandener Kamin im Wohn- Essbereich setzt einen gemütlichen Akzent; dieser ist derzeit allerdings nicht zum Betrieb zugelassen.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad. Das Haus bietet eine solide Grundlage, um eigene Wohnideen einzubringen und Schritt für Schritt ein Zuhause nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Während einzelne Bereiche eine Modernisierung nahelegen, eröffnet sich zugleich die Möglichkeit, Ausstattung und Wohnambiente ganz individuell weiterzuentwickeln. Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept lässt sich der vorhandene Charme des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.



Im darüberliegenden Dachgeschoss erwartet Sie der ausgebaute Dachboden mit rund 32 m² Nutzfläche. Der studioartige Raum erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und schafft zusätzlichen Platz für kreative Ideen, Hobbys oder einen ruhigen Arbeitsbereich. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für die Wärmeversorgung.

Auch im Außenbereich bietet die Immobilie schöne Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Grundstück umfasst zwei Flurstücke, darunter das ca. 424 m² große Hausgrundstück mit Garten. Ergänzt wird die Fläche durch eine ca. 54,25 m² große, gepflasterte Zufahrt im vorderen Bereich. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Ein Stellplatz im Carport sowie ein weiterer direkt vor dem Hauseingang.



Diese Doppelhaushälfte ist eine interessante Gelegenheit für Menschen mit Ideen und Gestaltungsfreude. Wer den Charme eines eingewachsenen Gartens schätzt, Wert auf eine funktionale Raumaufteilung legt und Freude daran hat, eine Immobilie Schritt für Schritt in ein individuelles Zuhause zu verwandeln, findet hier eine vielversprechende Basis. Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept lässt sich aus dem Haus ein persönlicher Wohlfühlort mit sonnigem Garten und vielseitig nutzbaren Räumen schaffen.

Ausstattung

- Baujahr 1983
- Ca. 95,91 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Ca. 32 m² ausgebaute Dachboden-Nutzfläche
- 478,25 m² Grundstücksfläche
- Südterrasse
- Eingewachsener Garten mit Süd-West-Ausrichtung

- Einbauküche
- Gäste-WC mit Fenster
- Fernwärme
- Kamin (nicht betriebsbereit zugelassen)
- 2 Stellplätze, davon 1 im Carport

Lage

Harrislee verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Fördestadt Flensburg und zur dänischen Grenze. Die Gemeinde im Norden Schleswig-Holsteins bietet ein attraktives Umfeld für alle, die kurze Wege im Alltag schätzen und zugleich Wert auf Erholung, Natur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen.

Die Nähe zur Flensburger Förde eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und entspannte Stunden am Wasser. Auch das Strandbad Wassersleben ist ein beliebtes Ziel für eine kleine Auszeit vom Alltag. Gleichzeitig bietet Harrislee eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung sowie Sport- und Freizeitangeboten.

Durch die Nähe zur A7 und die gute Erreichbarkeit Flensburgs ist der Standort auch für Berufspendler interessant. Die unmittelbare Grenzlage erweitert den Alltag um die Möglichkeiten des deutsch-dänischen Lebensraums. Von Ausflügen über kulturelle Angebote bis hin zu weiteren Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Harrislee steht damit für eine attraktive Kombination aus grüner Umgebung, alltagstauglicher Infrastruktur und nordischer Lebensqualität.

Sonstiges

Zur Wahrung der Privatsphäre bitten wir, von eigenständigen Besichtigungen abzusehen. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – kontaktieren Sie uns einfach.

Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Finanzierungsberechnung und finden gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung. Sollten Sie derzeit im Eigentum wohnen und über einen Verkauf Ihres Hauses nachdenken, sprechen Sie uns gerne an. Wir unterstützen Sie kompetent bei Ihrem Vorhaben.

Hinweis: Einzelne Fotos wurden mithilfe von KI-gestützter Bildbearbeitung optimiert. Die Darstellung der Immobilie wurde dabei nicht wesentlich verändert.

ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon
Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net





ahimmobilien GbR
arne hammon

Kirchlücke 2a | 24991 Freienwill | fon: 04602 - 9 67 66 30 | fax: 04602 - 9 67 73 51 | info@ah-immobilien.net | www.ah-immobilien.net

