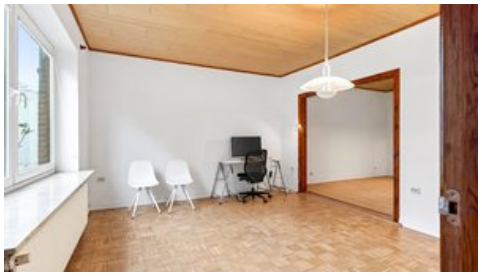
ahimmobilien GbR
arne hammon

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

Aus Alt mach Wow! Wohnhaus mit Potenzial und großzügigem Grundstück

Basis-Infos

Objekt-Nr.	1218
Ort	Bahnstraße 15a 24941 Flensburg
Haustyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1905
Wohnfläche	105 m²
Grundstücksfläche ca.	598 m²
Zimmer	3
Anzahl Stellplätze	2
Art der Stellplätze	Carport, Außenstellplatz
Frei ab	nach Absprache

Kosten

Kaufpreis	219.000 €

Energieausweis und Bausubstanz

Wesentliche Energieträger	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Energieausweis	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis Typ	Bedarfsausweis

Madita Kaminski
Kirchlücke 2a
24991 Freienwill

Telefon: 04602/9676630
Mobil: 0175-1544641
madita.kaminski@ah-immobilien.net



Ausstattung:

- Gäste-WC
- Keller
- Balkon/Terrasse

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

Dieses im Jahr ca. 1905 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 598 m² großen Grundstück in der Bahnstraße 15a in Flensburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² und insgesamt drei Zimmern bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Im Jahr 2005 wurde das ursprüngliche Gebäude durch einen Anbau erweitert. Die Wohnräume verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss. Auf beiden Etagen steht jeweils ein Badezimmer zur Verfügung, was zusätzliche Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung bietet.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt somit über weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten. Das großzügige Grundstück eröffnet darüber hinaus verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Außenbereichs.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen sollten bei der Kaufplanung berücksichtigt werden. Gleichzeitig bietet sich hier die Gelegenheit, ein Wohnhaus mit Geschichte nach den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen neu zu gestalten.





Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie entspricht teilweise älteren Standards und bietet im Zuge einer Sanierung und Renovierung verschiedene Möglichkeiten zur Modernisierung.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen:



- Baujahr ca. 1905
- Anbau aus dem Jahr 2005
- Ca. 105 m² Wohnfläche
- Ca. 598 m² Grundstücksfläche
- 3 Zimmer
- Duschbad im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss
- 2 Abstellräume im Obergeschoss
- Fernwärmeversorgung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus unterschiedlichen Baujahren, unter anderem 2004 und 2019
- Holztüren
- Bodenbeläge aus Teppich, Holz und Laminat
- Teilunterkellerung



Insgesamt bietet die Immobilie eine Grundlage für umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, bei denen die vorhandene Bausubstanz und die Raumgestaltung an heutige Wohnansprüche angepasst werden können.

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Bahnstraße 15a im Flensburger Stadtteil Weiche. Das gewachsene Wohnumfeld bietet eine gute Kombination aus städtischer Infrastruktur und den Vorzügen eines etablierten Wohngebiets.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind im Stadtteil und der näheren Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine gute Erreichbarkeit weiterer Stadtteile sowie der Flensburger Innenstadt. Auch das überregionale Straßennetz ist gut erreichbar.

Die Flensburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und dem historischen Hafen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Darüber hinaus lädt die nahe gelegene Flensburger Förde zu Ausflügen und Erholung ein.

Die Lage eignet sich insbesondere für Käufer, die ein Wohnhaus mit Gestaltungspotenzial in einem gewachsenen Stadtteil von Flensburg suchen.

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.

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





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





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





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





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





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



