



# "WESTLICHE HÖHE", GROßZÜGIG GESCHNITTENE MAISONNETTEWOHNUNG IN EXKLUSIVER LAGE

Maisonette / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	A-584
Adresse:	DE-24939 Flensburg Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	489.000,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	430,00 EUR
Courtage / Provision:	2,98 % incl. Mwst.
Courtage inkl. Mwst:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 116,2 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons / Terrassen:	1
Anzahl Gästezimmer:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Befeuernng:	Fernwärme
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Teppich
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Eignung:	für Senioren geeignet
barrierefrei:	ja
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja



---

<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Rollladen:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt

### 1.6. Umfeld

<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 200 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zur Hochschule:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zur Universität:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zum Strand:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zum Wandergebiet:</b>	ca. 500 m

### 1.7. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B
<b>erstellt am:</b>	31.01.2018
<b>gültig bis:</b>	30.01.2028
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 63,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	ja

### 1.8. Beschreibung im Detail

Stilvoll wohnen in ruhiger Bestlage von Flensburg, ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen

Diese attraktive Maisonettewohnung im Erdgeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage vereint Großzügigkeit, Ruhe und Wohnkomfort auf ideale Weise. Die parkähnliche Umgebung schafft eine besondere Wohnatmosphäre – hier genießen Sie Privatsphäre und Erholung direkt vor der eigenen Haustür.



---

Sie erhalten ein ausführliches Exposé mit Adressangabe, Grundriss und Außen/-Innenfotos, wenn Sie die im folgenden Link aufgeführte Widerrufsbelehrung durchführen:

[https://www.immobilienpetersen.de/wohnungenhaeuser-verkauf/?wrap=expose&wrapped\\_id=179&wrapped\\_view=contact](https://www.immobilienpetersen.de/wohnungenhaeuser-verkauf/?wrap=expose&wrapped_id=179&wrapped_view=contact)

Die Widerrufsbelehrung ist kostenfrei!

## 1.9. Beschreibung der Lage

Ruhig, exklusiv und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in exklusiver Lage im hinteren, besonders ruhigen Bereich einer weitläufigen Wohnanlage mit parkähnlicher Gestaltung.

Die Flensburger Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten. Strände, Naherholungsgebiete sowie die dänische Grenze befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage.

Flensburg - das steht für eine sympathische Stadt mit anheimelnder Atmosphäre; der Reiz der Mischung aus weltoffener Hafen- und Handelsstadt und traditioneller Beschaulichkeit bestimmen den Charme und das Erleben dieser Stadt, die geprägt ist durch ihre unmittelbare Beziehung zum Wasser und die Begegnung zweier Kulturen. Im unmittelbaren Einzugsgebiet der Fördestadt leben 400.000 Deutsche und Dänen, davon allein rund 89.000 in Flensburg, dem wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Oberzentrum der Region.

Die Stadt bietet ihren Gästen eine Vielzahl von Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung - die Erholung vom hektischen Alltag beginnt "direkt vor der Haustür". Ganz vorn steht das Segeln oder Surfen in einem der schönsten

Segelreviere Europas. Badestrände und Yachthäfen am 150 Kilometer langen deutsch-dänischen Fördeufer bilden einen wunderschönen Natur- und Erlebnisraum.

Zahlreiche Segelhäfen entlang des Feriengebietes Flensburger Förde, in denen 17 Segelclubs beheimatet sind, waren in den vergangenen Jahren nicht



---

nur Ziel von vielen tausend Gastseglern, sondern auch Ausgangspunkt vieler bedeutender Regatten. Segelyachten, Ausflugsschiffe und Fähren kreuzen zwischen dem deutschen und dänischen Ufer. Der Gastseglerhafen lädt zum Törn direkt in das Herz Flensburgs ein. Über 200 km herrliche Rad- und Wanderwege umschließen die Flensburger Förde.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Wohnen mit Licht, Raum und Lebensqualität

Mit insgesamt drei Zimmern auf 2 Ebenen bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder als Wohnung mit separatem Gästezimmer und eigenem Badezimmer. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Von hier aus betreten Sie die großzügige Terrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort für entspannte Sommerabende, Frühstück im Freien oder gesellige Stunden mit Freunden.

Die helle Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das Badezimmer ist auf der oberen Ebene mit einem Duschbad sowie auf der unteren Ebene mit einem Vollbad ausgestattet und bieten angenehmen Komfort im Alltag.

Hochwertige Fußbodenbeläge sorgen für eine gepflegte Optik und angenehmes Wohngefühl. Isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrisch verstellbaren Außenrollläden unterstützen Energieeffizienz und Wohnruhe.

Praktischer Komfort im Alltag

Ein geräumiger, eigener Kellerraum schafft wertvollen Stauraum.

Besonders komfortabel: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Rolltor – sicher, bequem von der Wohnung direkt erreichbar und wettergeschützt.



## 2. Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse mit pflanzlichem Wind- und Sichtschutz



Eingangsbereich



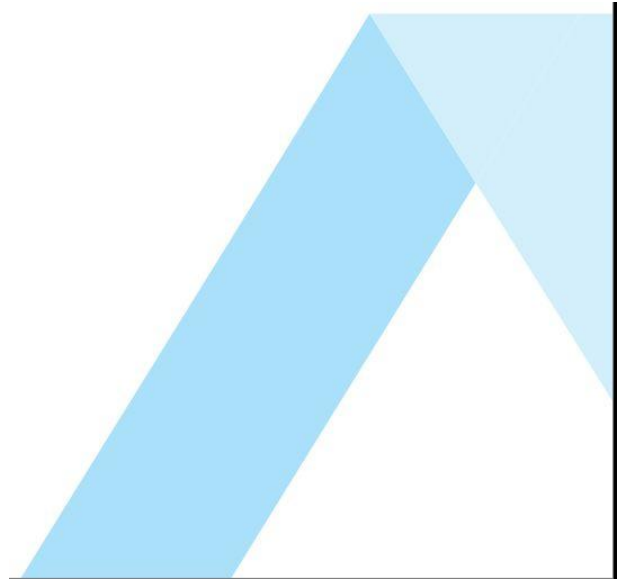
tiefgaragenzugang



Tiefgarage



Stellplatz Nr. 25



IMMOBILIEN PETERSEN



---

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	IMMOBILIEN PETERSEN
<b>Adresse:</b>	Heiligengeistgang 9-11 DE-24937 Flensburg Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Ordnungsamt Kreis Schleswig-Flensburg, Flensburger Str. 7, 24837 Schleswig
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Genehmigung gem. § 34c GewO vorhanden
<b>USt-IdNr:</b>	DE201613648
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.immobilien-petersen.eu">http://www.immobilien-petersen.eu</a>

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Jens Petersen
<b>Telefon:</b>	0461 - 3180 1757
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@immobilien-petersen.eu">info@immobilien-petersen.eu</a>



---

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Wir versichern dass wir vom Verkäufer oder einem berechtigten Dritten befugt sind, das Objekt zu den genannten Bedingungen anzubieten. Wir erklären weiterhin, dass die gemachten Angaben ausschließlich auf Informationen des Verkäufers beruhen. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige und vollständige Angaben bemüht, können jedoch für diese Angaben des Verkäufers keine Haftung übernehmen.

2. Der Interessent ist ausdrücklich darüber informiert, dass er für den Fall der Kenntnis des Objektes bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich mitzuteilen hat. Erfolgt keine Mitteilung, ist die Weitergabe der Informationen des Maklers aus diesem Exposé an den Interessenten im Falle eines Vertragsabschlusses zumindest mitursächlich für den Erfolg und begründet ebenfalls die Verpflichtung zur Provisionszahlung.

3. Der Empfänger dieses Exposés hat uns unverzüglich Kenntnis zu geben, wenn und ggf. zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das in diesem Exposé bezeichneten Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

4. Das vorliegende Exposé ist nur für den von uns umseitig genannten Empfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf Dritten ohne unsere Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden. Der Bruch der Vertraulichkeit dieses Exposés berechtigt uns für den Fall der Entstehung eines Schadens zum Schadensersatzanspruch.

5. Wenn keine gesonderte individuelle Vereinbarung über die Fälligkeit der Provision getroffen wurde, gilt, dass der Empfänger des Exposés dem Makler am Tag des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages für den Nachweis oder die Vermittlung Kaufvertragsabschlusses den genannten V.-H. Satz des notariell beurkundeten Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu bezahlen hat. Der Empfänger des Exposés hat die vereinbarte Vergütung auch für den Fall zu bezahlen, dass unter Beibehaltung der inhaltlichen Identität ein anderer als der angebotene Vertrag abgeschlossen wird. Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch. Weicht der tatsächlich geschlossene Kaufvertrag inhaltlich von dem ab, was Gegenstand des Exposés war, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprünglich im Exposé vereinbarte Provision bestehen.



---

6. Der Provisionsanspruch ist auch dann fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Empfänger des Exposés in einem besonders engen, persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen Verhältnis steht. Für den Fall, dass zwischen einem Dritten und dem Verkäufer des Objektes ein Vertrag zustande kommt, haftet der Empfänger des Exposés auch dann für die vereinbarte Provision, falls sich der Empfänger auf das Fehlen der gesetzlichen Voraussetzungen des Provisionsanspruches beruft. Kommt ein Kaufvertrag über ein anderes dem Verkäufer gehörendes Objekt zustande, so ist die vereinbarte Vergütung ebenfalls zu bezahlen, wenn der Makler im Rahmen des Auftrages den Nachweis zum Abschluss des Kaufvertrages mit dem Auftraggeber oder die Namhaftmachung des Vertragspartners ermöglicht hat. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Eine Übergabe des Kaufobjektes erfolgt nach Vereinbarung.

7. Der Empfänger des Exposés bestätigt abschließend, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé hinaus nicht getroffen wurden und zusätzliche Vereinbarungen nur dann Gültigkeit erlangen, wenn sie schriftlich bestätigt werden.