

Direkte Wasserlage! Gepflegtes Einfamilienhaus am Fluss in Glückstadt - OTTO STÖBEN GmbH

Preise & Kosten

Käufercourtage	keine Käuferprovision
Kaufpreis	395.000 €
Kaufpreis pro Fläche	3.081,84 € (m²)



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971, das sich auf einem ca. 699 m² großen Grundstück in direkter Wasserlage am Kremper Rhin befindet. Hier vereinen sich naturnahe Idylle, gepflegte Wohnqualität und ein durchdachter Grundriss zu einem wahren Wohntraum für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der zentral zu allen Ebenen des Hauses führt: dem Erdgeschoss, Obergeschoss sowie dem ausgebauten Souterrain. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit einem behaglichen Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf den Fluss – ein tägliches Naturerlebnis direkt vor Ihrer Tür. Die angrenzende Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet – genau wie das Büro auf dieser Ebene – ebenfalls einen wunderschönen Blick auf das Wasser.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	128,17 m²
Grundstücksfläche	699 m²
Zimmer	6
Balkone	1
Baujahr	1971
Zustand des Objektes	Modernisiert



Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, von dem aus Sie erneut den freien Blick auf den Fluss genießen können – perfekt für den Start in den Tag oder entspannte Abendstunden.

Ein großes Badezimmer mit Badewanne bietet Komfort und reichlich Platz. Zwei zusätzliche, halbe Zimmer bieten sich als Ankleide oder Homeoffice an.

Das Souterrain ist weit mehr als ein klassischer Kellerbereich: Hier finden Sie neben der integrierten Tiefgarage mit angrenzender Werkstatt auch zwei weitere, helle Zimmer mit Flussblick, die sich flexibel nutzen lassen – als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice. Zudem befindet sich hier eine praktische Speisekammer.

Über das Souterrain gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten.

Der Garten ist ein echtes Highlight! Eine weite Rasenfläche, Zierbeete, Büsche und Bäume schaffen eine grüne Oase der Erholung. Ein eigener Zugang zum Fluss macht dieses Grundstück zu einem besonderen Juwel für Naturliebhaber und Wasserfreunde.

Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Gäste-WC	Ja



Dieses gepflegte und solide gebaute Haus bietet nicht nur viel Platz und Potenzial, sondern auch eine einzigartige Wohnlage am Wasser – ideal für alle, die Naturverbundenheit mit Komfort und Wohnqualität verbinden möchten.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	06-2035
Endenergiebedarf	252.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.06.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert	252,30 kWh/(·a)



Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage in der Grillchaussee in 25348 Glückstadt, einer charmanten Stadt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein.

Die Grillchaussee ist eine gut angebundene Straße am südlichen Stadtrand, die sowohl ruhiges Wohnen als auch eine gute Erreichbarkeit bietet.

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße 431 gelangt man schnell in Richtung Itzehoe, Elmshorn oder Hamburg. Der Bahnhof Glückstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Hamburg, Itzehoe und Westerland (Sylt). Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Apotheken sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Das Glückstädter Stadtzentrum mit seinem historischen Hafen, gemütlichen Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.



Die Umgebung eignet sich hervorragend für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge ins Grüne oder entlang der Elbe. Der nahegelegene Binnenhafen sowie der Glückstädter Außenhafen sorgen für maritimes Flair und sind beliebte Anlaufpunkte für Einwohner und Besucher..



Ausstattung

Einfamilienhaus, 6 Zimmer, Gäste-WC, Vollbad, Tiefgarage, Balkon, Garten, Terrasse, Gartenhütte.



Sonstiges

- Exklusive Wasserlage: direkter Zugang zum angrenzenden Fluss
- Tiefgarage
- Dach erneuert in 2021
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2016
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Kachelofen im Souterrain
- elektrische Markise.



Gäste WC



Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



Bügelzimmer



Gästezimmer



Flur



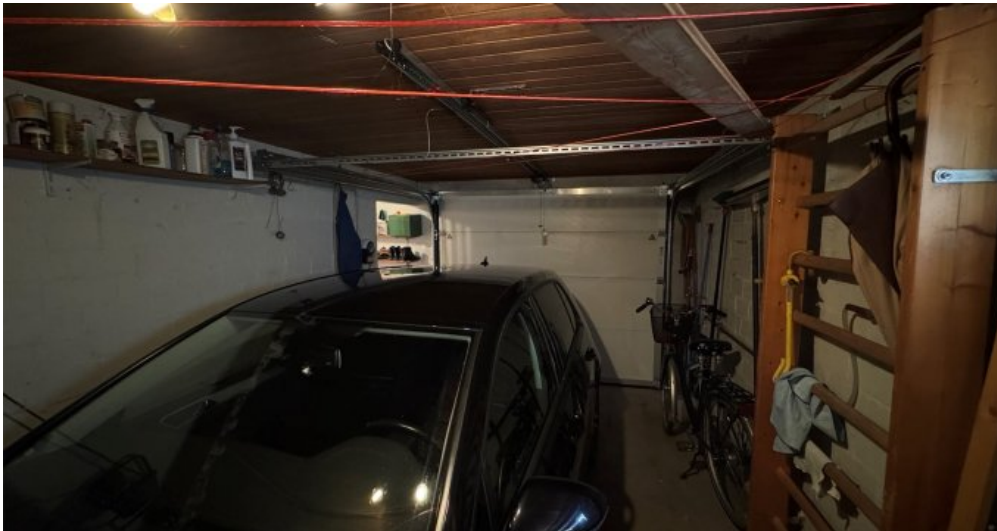
Flur



Zimmer



Zimmer



Garage



Garten



Garten



Fluss



Balkon



Gartenhaus



Vorgarten



Vorgarten

Ansprechpartner

Mattis Hansen
OTTO STÖBEN GmbH
Schülperbaum 31
24103 Kiel

Durchwahl

Mobil

Fax

E-Mail

+494316640320

+494316640320

+494316640338

verkauf@stoeben.de