Handewitt

# Harmony House, der Name ist Programm. Eleganz und Ambiente wirtschaftlich und privat nutzbar.

***Objektnummer: 25173004***

**KAUFPREIS:** 1.190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 226,1 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 2.482 m²

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25173004 |
| Wohnfläche | ca. 226,1 m² |
| Zimmer | 6 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1974 |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.190.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 149 m² |

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

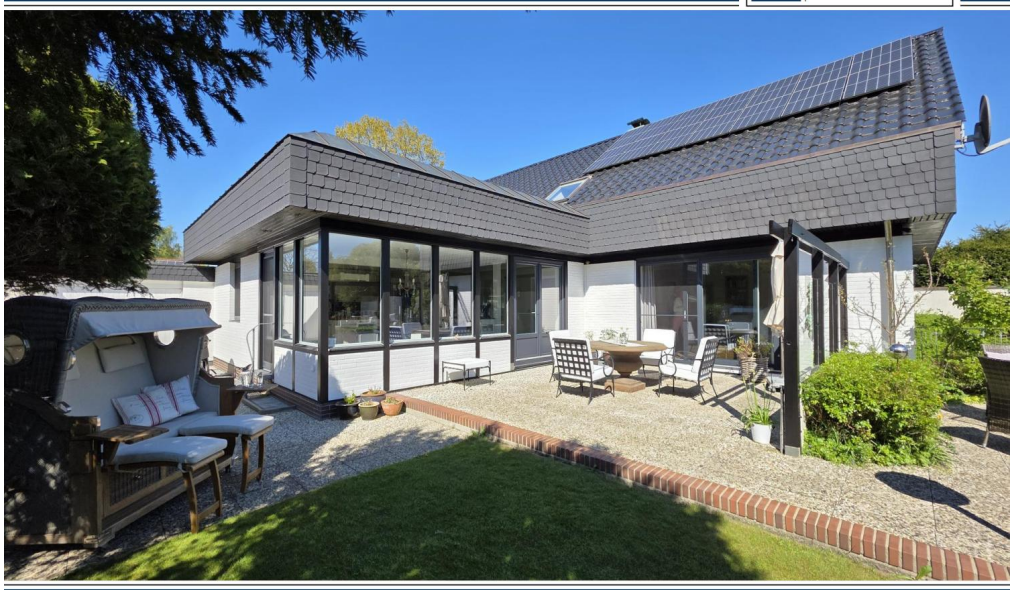
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 19.02.2034 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 71.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie

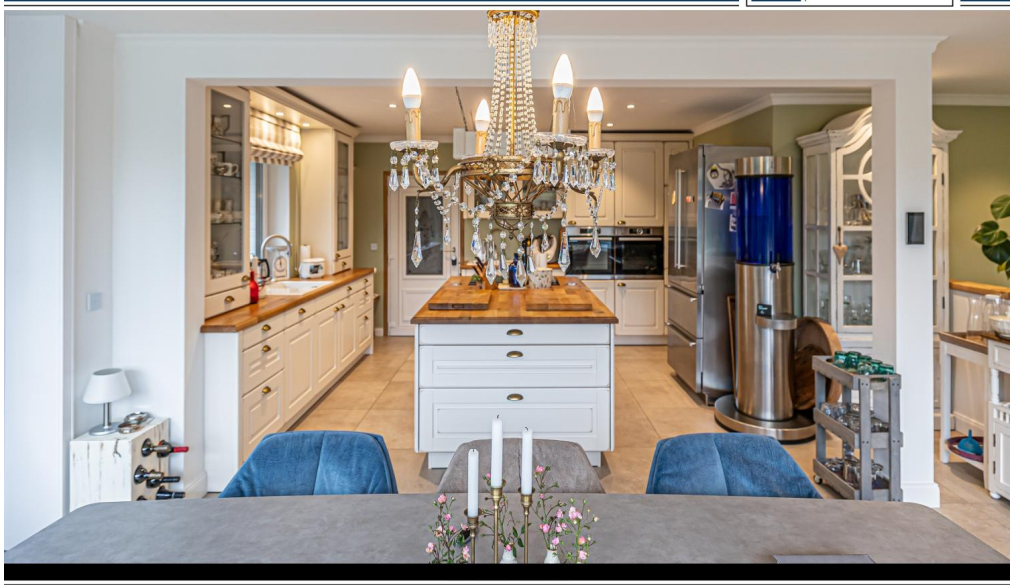


**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie

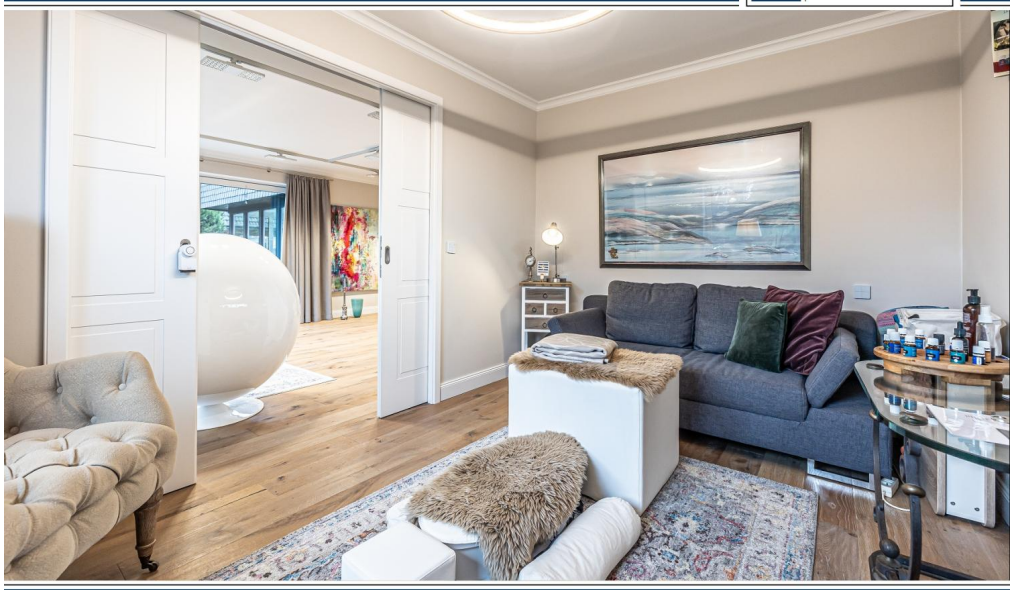
**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

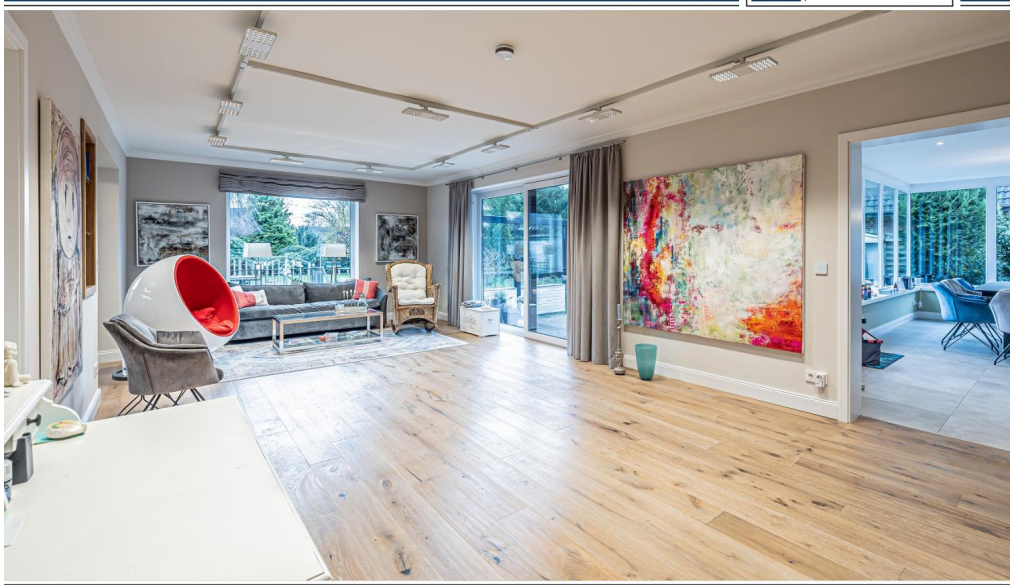
# Die Immobilie



**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

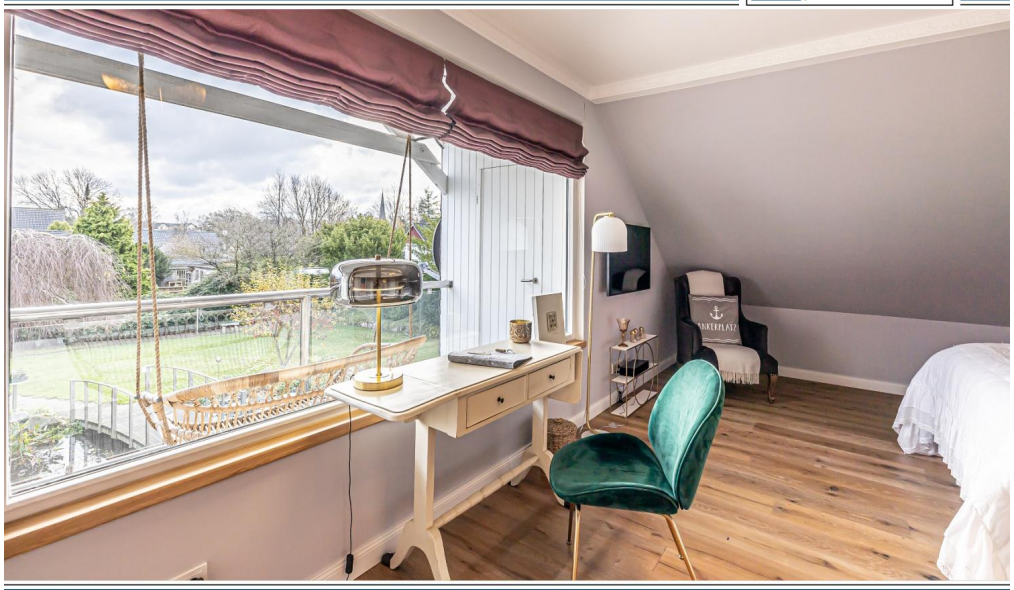




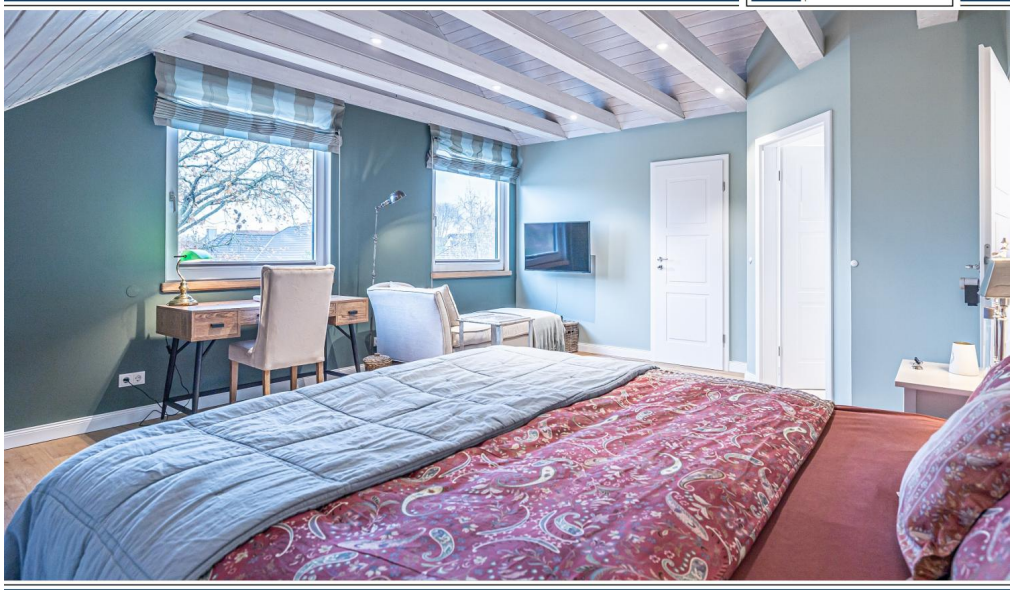
www.von-poll.com

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie





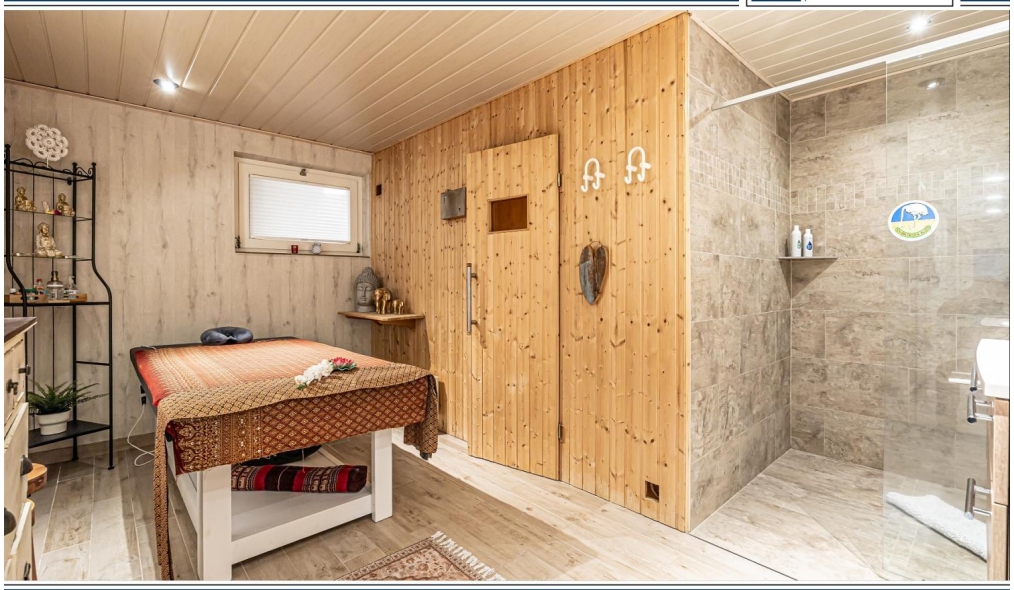


**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie



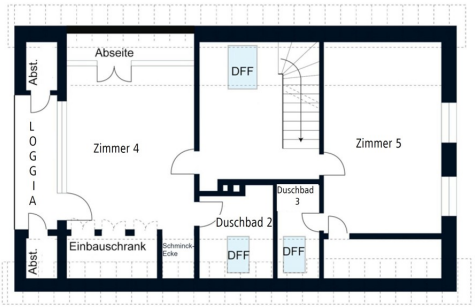
**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Die Immobilie

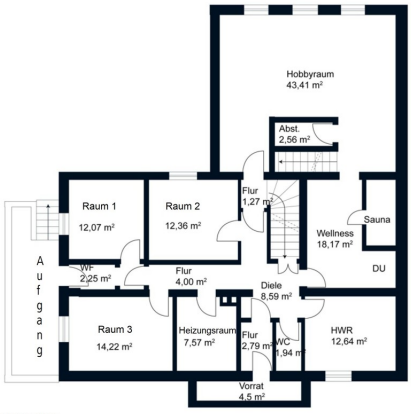
Dieser Grundriss wurde von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt.
Die Richtigkeit der Angaben erfolgt daher ohne Gewähr.

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Grundrisse




Dieser Grundriss wurde von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt.
Die Richtigkeit der Angaben erfolgt daher ohne Gewähr.




Dieser Grundriss wurde von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt.
Die Richtigkeit der Angaben erfolgt daher ohne Gewähr.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Ein erster Eindruck

Ein Rückzugsort, der alle Sinne berührt – exklusives Anwesen auf großzügigem Grundstück. Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort der Ruhe, Geborgenheit und Inspiration. Die elegante, zurückhaltende Architektur fügt sich harmonisch in das naturnahe Grundstück ein und schafft eine Atmosphäre von zeitloser Schönheit und Gelassenheit. Hinter der geschmackvoll gestalteten Fassade offenbaren sich beeindruckende Großzügigkeit, erstklassige Ausstattung und eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten – perfekt abgestimmt auf höchste Ansprüche an Harmonie, Wohlbefinden und Flexibilität. Ursprünglich im Jahr 1974 massiv errichtet, wurde das Anwesen 2020 bis 2021 mit außergewöhnlicher Sorgfalt und unter Verwendung ökologisch einwandfreier Materialien umfassend saniert und modernisiert. Hochwertige Eichenparkettböden, edle Fliesen und Designer Planken, Holz- und Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und eine intelligente KNX-Bussteuerung unterstreichen die kompromisslose Qualität dieser Immobilie. Ergänzt wird dies durch moderne Heizungstechnik, eine Photovoltaikanlage mit Speicher, eine Granderwasseranlage für energetisiertes Wasser sowie eine komfortable Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss – für ein durchgehend gesundes und angenehmes Raumklima. Auf drei geräumig gestalteten Ebenen eröffnen sich vielfältige Perspektiven – sei es als erlesenes Seminar- und Coachinghaus, wie es derzeit genutzt wird, als repräsentative Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Ort für Gesundheits- und Wellnessangebote, Workshops, Lesungen und stilvolle Veranstaltungen. Jeder Raum strahlt positive Energie und liebevolle Details aus und lädt dazu ein, individuelle Konzepte zu verwirklichen. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück ist ein Schmuckstück für sich: Eingefasst von altem Baum- und Strauchbestand bietet es geschützte Rückzugsorte und sonnige Plätze zu jeder Tageszeit. Eine ausgedehnte Terrassenlandschaft lädt zum Verweilen ein, während sich die malerische Teichanlage mit Brücke nahtlos in das harmonische Gesamtbild einfügt. Für unvergessliche Stunden im Freien sorgen eine hochwertig ausgestattete Außenküche mit Gefrierraum sowie eine überdachte Terrasse. Abgerundet wird das Ambiente durch stilvolle Außenbeleuchtung, die Wege und Garten stimmungsvoll in Szene setzt. Das Areal umfasst ca. 2.500?m², wobei im Rahmen einer Bauvoranfrage aktuell geklärt wird, ob der südliche Grundstücksteil mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten bebaut werden darf. Eine Nutzungsänderung bzw. Rückführung zum reinen Wohngebäude ist möglich. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein Carport, fünf weitere Außenstellplätze sowie zwei Wallboxen (einmal im Carport, einmal in der Doppelgarage) für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Ein Anwesen, das nicht nur Raum zum Leben bietet, sondern Raum für Ideen, Träume und neue Möglichkeiten.

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Ausstattung und Details

Stilvolle Eleganz trifft modernste Technik – Wohnen auf höchstem Niveau
Bei der Innenraumgestaltung wurde größter Wert auf ein repräsentatives und zugleich stilvolles Ambiente gelegt. Dezente Eleganz zieht sich harmonisch durch alle Räume, während ausgewählte Materialien und eine lichtdurchflutete Architektur ein perfektes Zusammenspiel bilden. Modernste Smart-Home-Technik, bequem steuerbar per App, rundet das komfortable Wohngefühl ab.
Edle Eichendielen in den Wohnbereichen, ein tageslichtähnliches Beleuchtungskonzept im Wohnzimmer sowie eine auf Wohlbefinden abgestimmte Farbgestaltung schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen Ruhe wie Lebensfreude ausstrahlt. Liebevolle Details – etwa kunstvolle Glasintarsien in der Küchentür oder als Bilderrahmen getarnte Fernseher – unterstreichen den hohen Anspruch an Design und Qualität im gesamten Haus.
Herzstück des barrierefreien Erdgeschosses ist die helle Wohnküche mit großzügigen Bodenfliesen und einer raumhohen Fensterfront zur Terrasse, die den Essbereich zum geselligen Mittelpunkt macht. Die maßgefertigte Massivholzküche der Traditionsmarke OSTER im englischen Landhausstil begeistert mit ihrer charaktervollen Patina-Optik. Hochwertige Massivholz-Arbeitsplatten, ein großzügiger Kochtresen und Premiumgeräte renommierter Hersteller lassen keine Wünsche offen und verleihen dem Raum ein behagliches Vintage-Flair.
Ein architektonisches Highlight bildet die elegante Innentreppe im Wohnzimmer, die als stilvoller Blickfang die offene Raumgestaltung betont. Wohnküche und angrenzende Räume sind auf dieser Ebene raffiniert miteinander verbunden; eine Schiebetür öffnet den Weg hinaus in den liebevoll angelegten Garten.
Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, darunter ein nobler Masterbereich mit begehbarem Kleiderschrank und exklusivem Bad en Suite mit bodengleicher Dusche. Vom Balkonzimmer genießen Sie einen weiten Blick über den Garten. Ein weiteres elegantes Badezimmer mit Wanne und Dusche ergänzt die Ausstattung des Hauses auf dieser Ebene.
Das rund 150?m² große Kellergeschoss bietet neben Hobby-. Hauswirtschafts-, Heizungsraum, Sauna mit Dusche und Wellnessbereich sowie einem separatem WC drei weitere Räume zur individuellen Nutzung an.
Auf Wunsch kann das nahezu neuwertige Mobiliar gegen Aufpreis übernommen werden und macht ein sofortiges Einziehen noch leichter.

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Handewitt, mit rund 11.000 Einwohnern, hat sich dank der Nähe zu Flensburg, der Autobahn A7 sowie den Attraktionen auf dänischer Seite zu einem beliebten Wohnort für alle Generationen entwickelt. Auch Feriengäste schätzen die hervorragende Lage – sowohl zu den Küstenregionen von Nord- und Ostsee als auch zu den charmanten Dörfern, lebhaften Hafenstädten und weitläufigen Sandstränden. Die Flensburger Förde, eines der attraktivsten Wassersportreviere, beginnt bereits an der Hafenspitze von Flensburg. Für Naherholung sorgen unter anderem ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz sowie der nahegelegene Handewitter Forst. Handewitt bietet ein umfassendes Bildungsangebot mit deutschen und dänischen Kindergärten sowie Schulen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der beliebte Scandinavian Park laden zum Bummeln und Verweilen ein. Das wirtschaftliche, touristische und kulturelle Zentrum Flensburg erreichen Sie mit dem Auto in weniger als zehn Minuten. Dank der direkten Anbindung an die A7 und den öffentlichen Nahverkehr ist Handewitt auch verkehrstechnisch optimal erschlossen.

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25173004 - 24983 Handewitt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg
Tel.: +49 461 - 80 79 582 0
E-Mail: flensburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com