

# Exposé

## Reihenendhaus in Henstedt-Ulzburg

**Reihenhaus mit Keller, großem Grundstück in Sackgasse  
gelegen - ideal für Familien**



Objekt-Nr. OM-306787

### Reihenendhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Rühmland  
Telefon: 0176 30630884

Lerchenweg 22d  
24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei dieser Immobilie um ein massiv gebautes Endreihenhaus mit großzügigem Grundstück in gewachsener Lage, ideal ggf. auch für Kinder oder einen großen Hund zum Austoben. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend in einer Sackgasse. Da Sie auf der von der Straße abgewandten Seite wohnen läuft kein Nachbar an Ihrer Tür vorbei, optimal wenn Sie auch mal Ihre Ruhe brauchen, weil Sie z.B. im Schichtdienst arbeiten. Die Immobilie wurde immer gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand, der Keller ist trocken und er ist beheizbar. Der Keller hat einen eigenen Ausgang zum Garten. Alle isolierverglasten Fenster im 1. und 2 Stock verfügen über Rollläden, teilweise elektrisch und mit Zeitschaltuhr. Besonders hervorzuheben ist, das alle Decken, sogar das zum Studio ausgebaute Dachgeschoss, über massive Betondecken verfügen. Denkbar wäre im ausgebauten Dachgeschoss, dass schon über ein abgetrenntes Treppenhaus ab dem 1. Stock verfügt, eine Art „kleine Einliegerwohnung“ zu schaffen. Außerdem verfügt das Haus vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss über eine breite massive Steintreppe mit Metallgeländer, die die Geräuschkulisse gegenüber einer freien Holztreppe deutlich reduziert. Das Dachgeschoss wurde von einer Fachfirma aufgebaut. Ebenfalls vorhanden, eine schöne teilweise überdachte Terrasse mit einer Markise, sowie einem großem Balkon am Elternschlafzimmer.

Tolle Details, wie zwei große eingebaute Wandschränke im Flur vor der Küche als Lagerraum für Lebensmittel oder Reinigungsgeräte, eine trockene Abstelldecke auf dem Balkon, einen kleinen Abstellraum mit Tür auf der Terrasse oder ein ehemaliges in der Wand eingelassenes Müllfach, dass als Paketfach genutzt werden kann.

Bei der Ölheizung handelt es sich um eine Brennwerttherme aus 2003, die 2019 eine hocheffiziente Pumpe mit hydraulischem Abgleich erhalten hat, das wurde von staatlicher Seite gefördert, die Heizung muss NICHT getauscht werden, der 4000 Liter Tank reichte in der Vergangenheit zwischen 15-20 Monate bei kompletter Befüllung. Im Kaufpreis enthalten ist eine massive Garage mit Elektrorolltor und Stromanschluss (in Absprache mit dem Nachbar) und einem eigenen PKW-Stellplatz davor, zusätzlich gibt es auch noch Besucherparkplätze.

## Ausstattung

Das Haus wurde immer gepflegt und in Schuss gehalten, in einer persönlichen Besichtigung wurde ich mich freuen Ihnen alles zu zeigen. Sie können auch gern mit einem Sachverständigen vorbeischauen, das ist kein Problem. Den Energieausweis händigen wir gern bei Besichtigung aus, er wird neu erstellt. Den Verbrauch der Heizungsanlage können wir über einen sehr langen Zeitraum nachweisen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Henstedt-Ulzburg liegt im südlichen Schleswig-Holstein an der Aufbauachse Hamburg-Kaltenkirchen. Die Großgemeinde gehört zur Metropolregion Hamburg; die Hamburger Stadtgrenze ist gerade mal 15 km entfernt. Mittlerweile liegt die Einwohnerzahl bei ca. 29.000. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Henstedt - Ulzburg ist im HVV Verbund, über die AKN Bahn A1 und A2, zusätzlich über die Buslinien 293 und 616 ist Hamburg perfekt erreichbar. Weitere regionale Bahn- und Buslinien führen nach Barmstedt, Elmshorn, Kaltenkirchen, Neumünster, Bad Oldesloe und Bad Segeberg. Der Flughafen Hamburg ist ca 20 Km entfernt. Der Bahnhof Ulzburg Süd ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. <https://www.akn.de/streckennetz-haltestellen.html>

Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Schulen und Kindergärten also alles was eine Familie brauchen könnte ist vorhanden.

Weitere Informationen können Sie unter :

<https://www.henstedt-ulzburg.de/> auf der Gemeindeseite einholen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

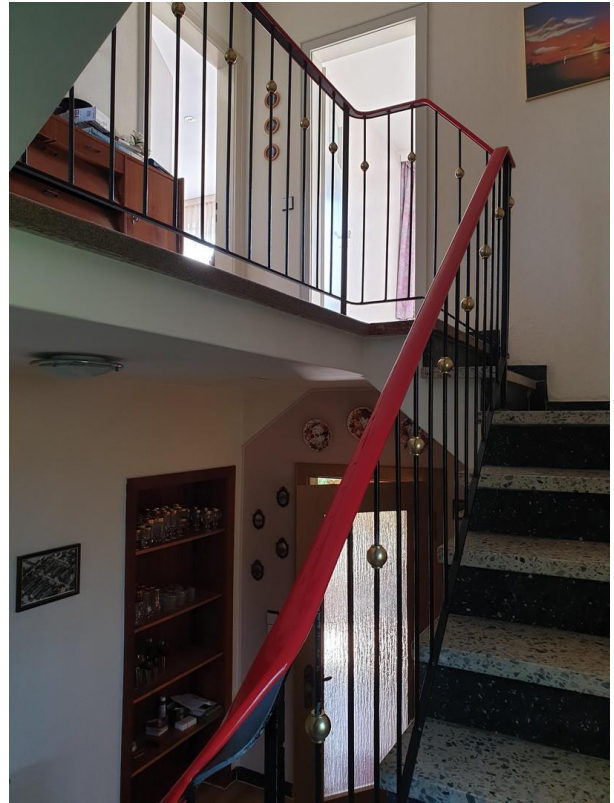


Kellereingang vom Garten

# Exposé - Galerie



Treppe zum 1 OG



Treppenhaus



1OG Schlafzimmer Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Fenster Wohnzimmer



Wohnzimmer Essecke

# Exposé - Galerie



Flur



EG Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



1 OG Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



1 OG Schlafzimmer 1



1 OG Zimmer 3

# Exposé - Galerie



1 OG Zimmer 3



Flur 1 OG

# Exposé - Galerie



1 OG Zimmer 2



1 OG Zimmer



# Exposé - Galerie



1 OG Zimmer



Blick 1 OG Eingangsseite

# Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Eingang Studio

# Exposé - Galerie



Seperater Aufgang Studio



DG Ausbau

# Exposé - Galerie



DG Ausbau



Studio DG Ausbau

# Exposé - Galerie



Studio DG Ausbau



Blick aus Studio

# Exposé - Galerie



Keller Flur



Keller Treppe

# Exposé - Galerie



Kellerraum Zugang Garten



# Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Kellerraum 2 beheizt



# Exposé - Galerie

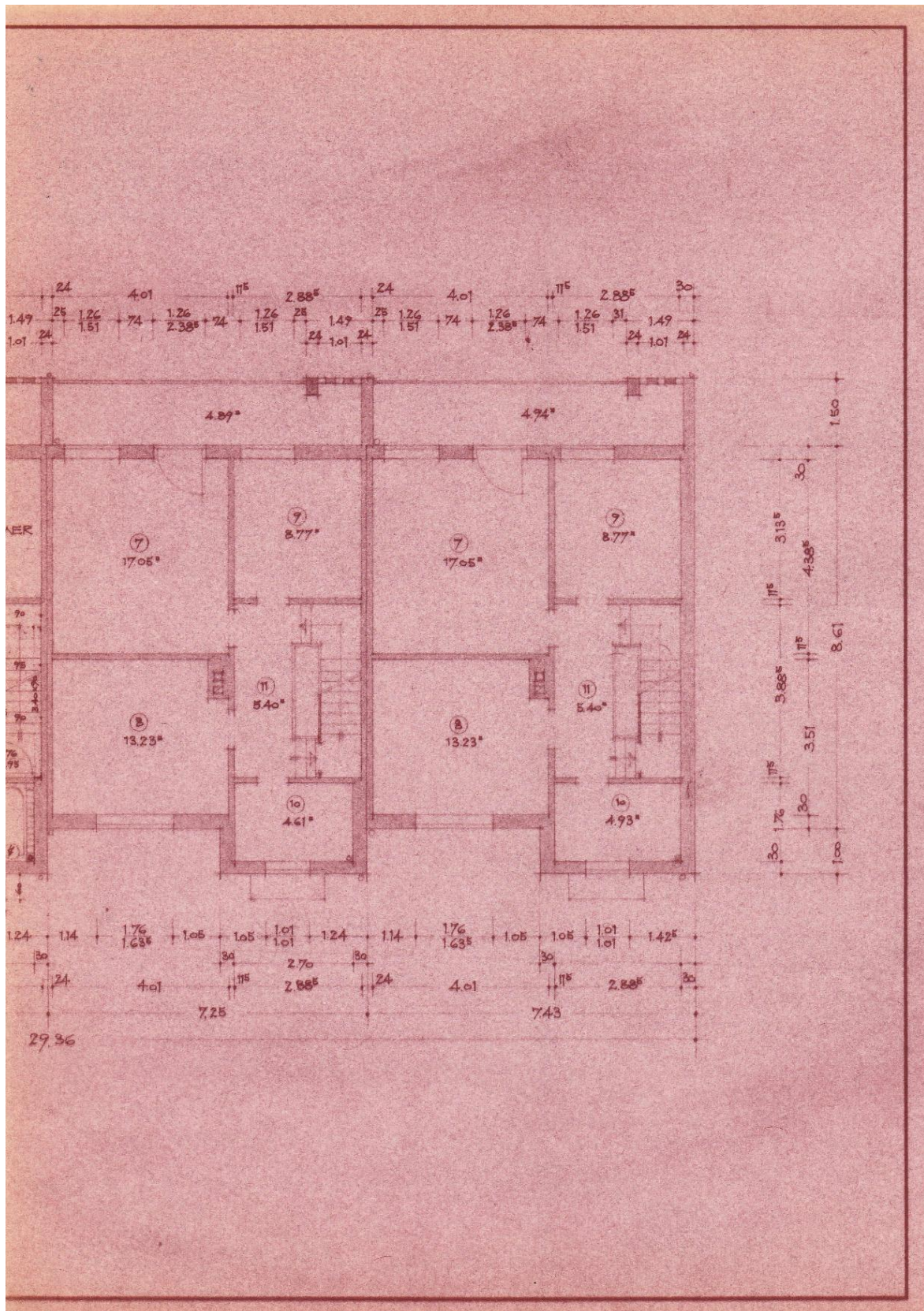


Heizung

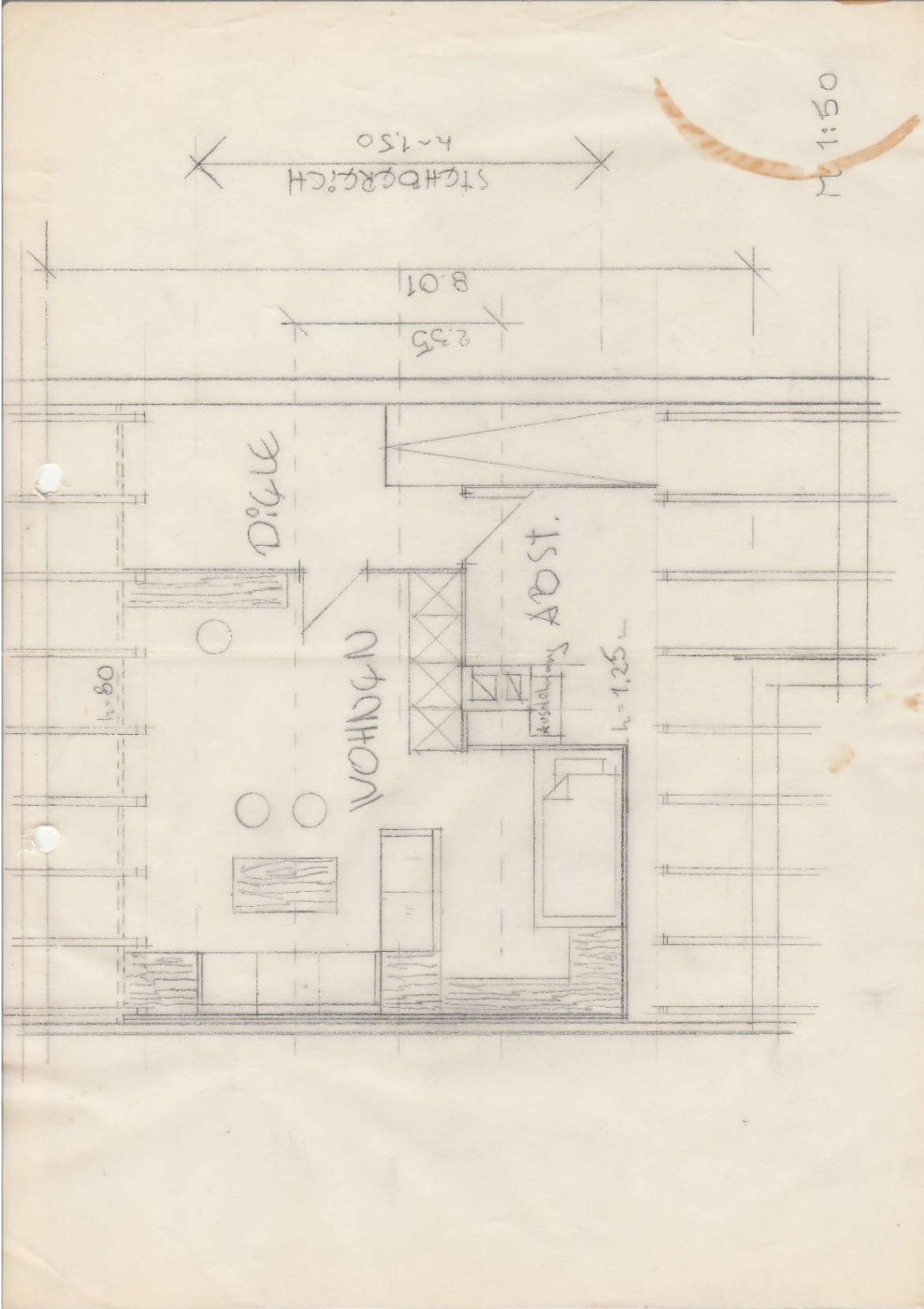


Elektronische Pumpe

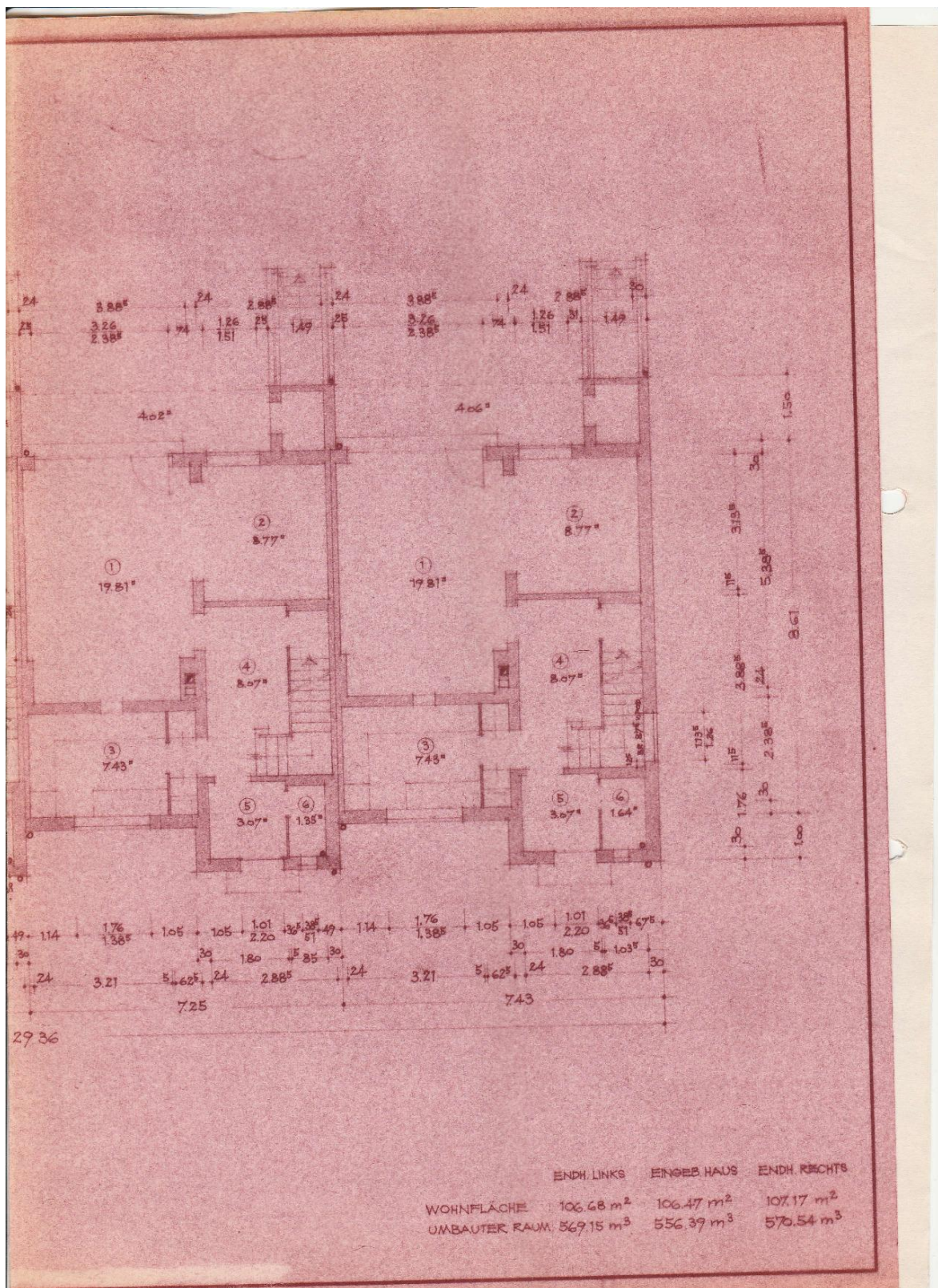
# Exposé - Grundrisse



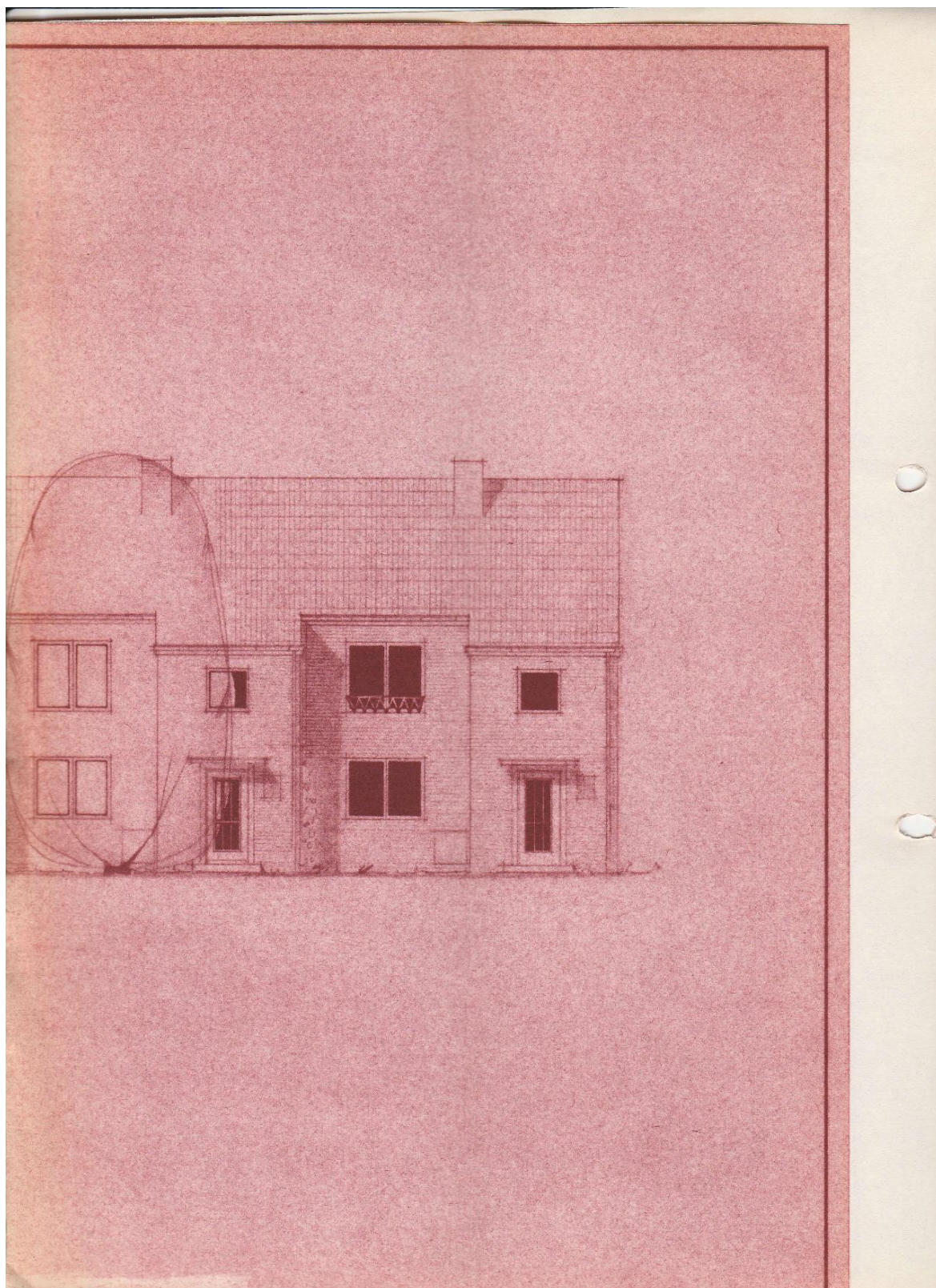
# Exposé - Grundrisse



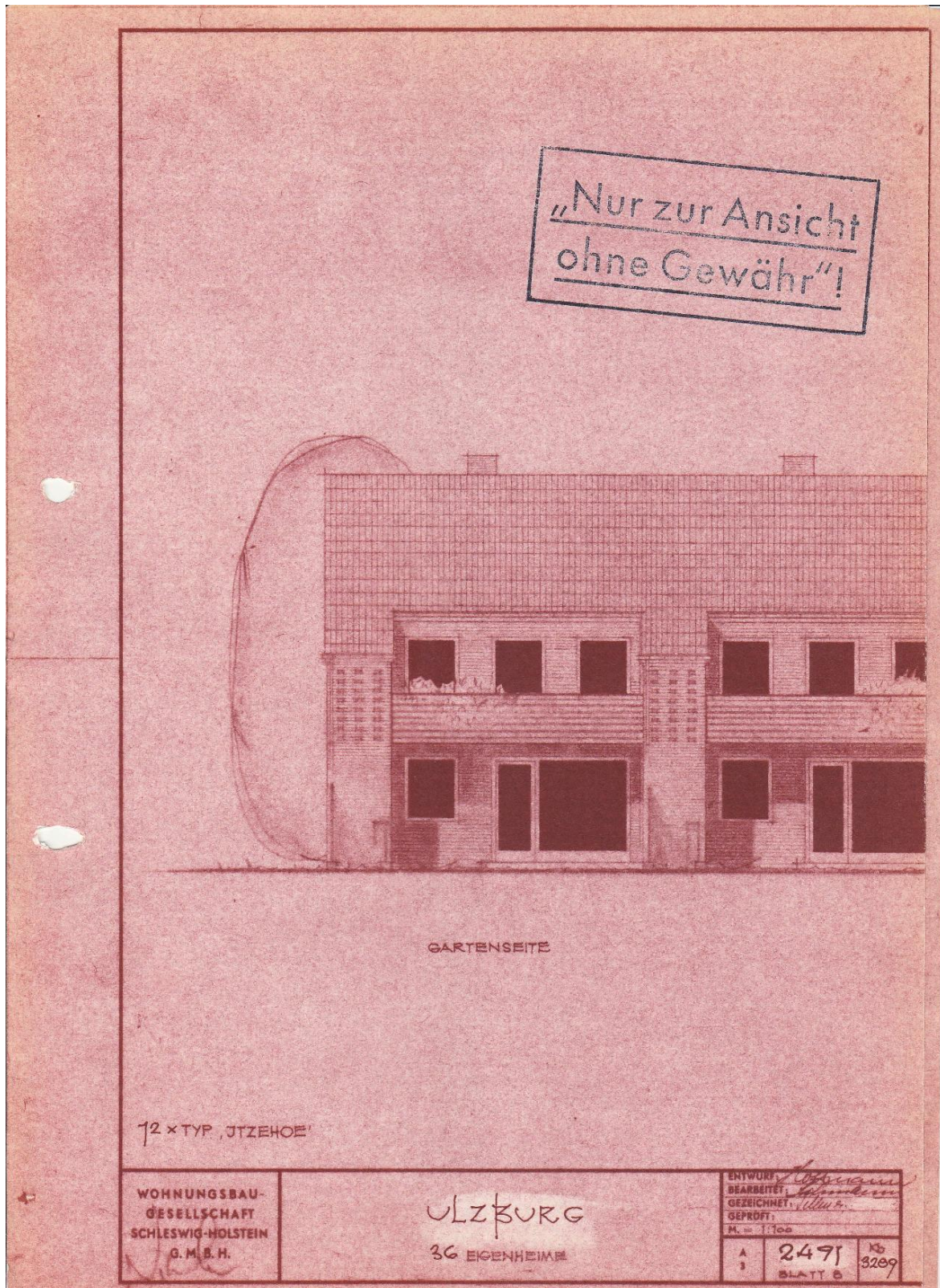
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

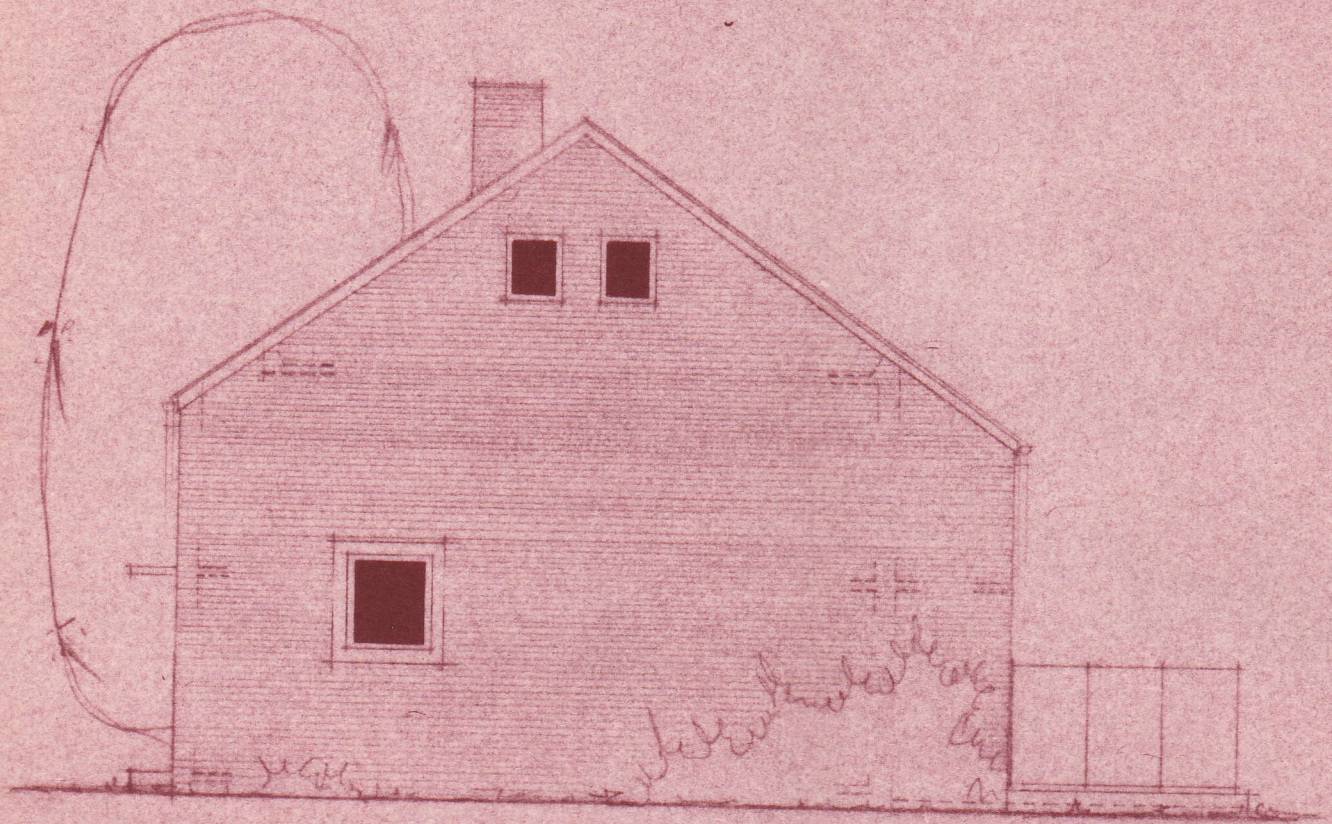


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

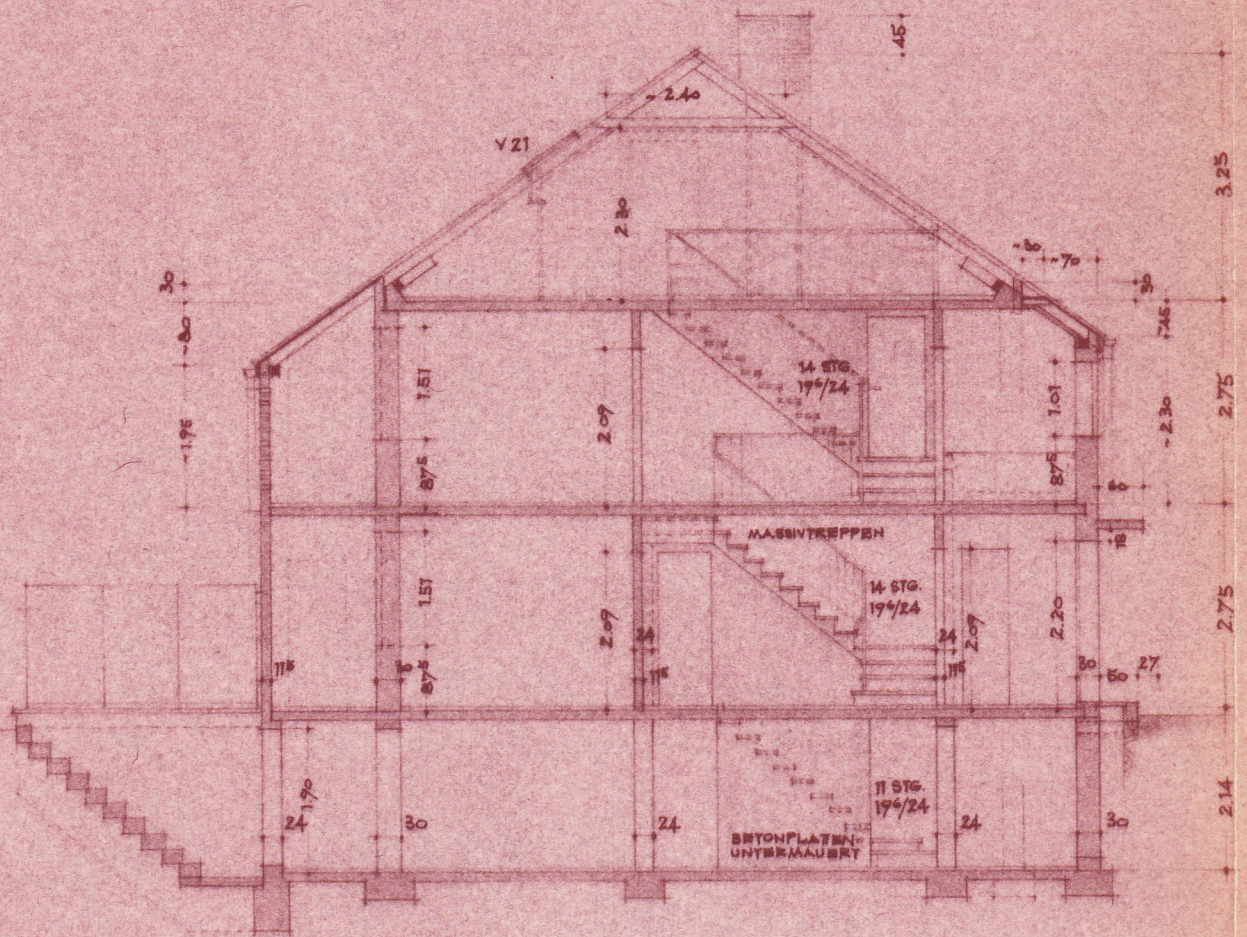
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



GIEBELANSICHT (NORD)



„Nur zur Ansicht  
ohne Gewähr“!



SCHNITT A - B

12 x TYP 'JTZEHOE'

2147

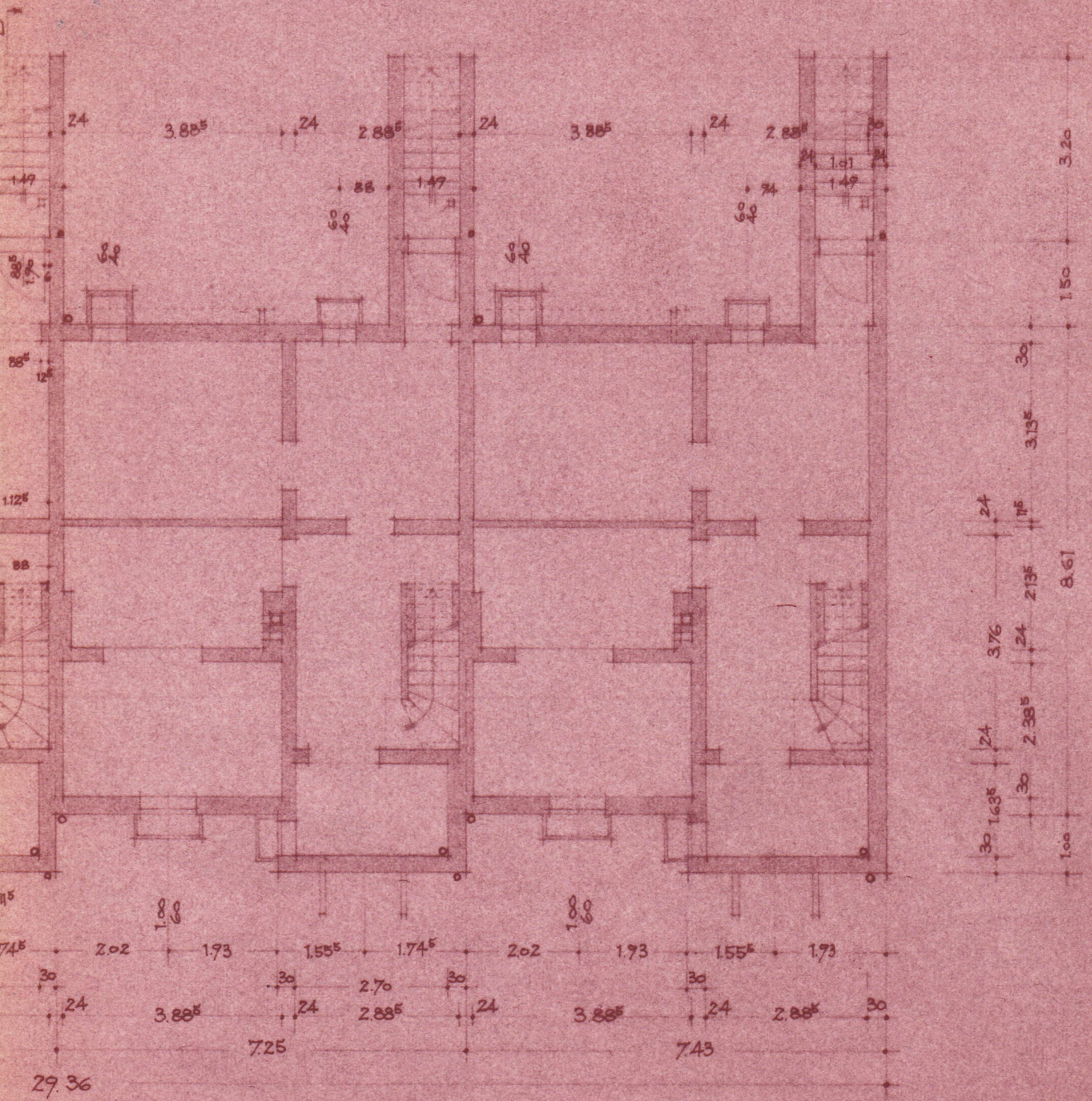
WOHNUNGSBAU-  
GESELLSCHAFT  
SCHLESWIG-HOLSTEIN  
G. M. B. H.

ULZBURG

36 EIGENHEIME

ENTWURF: *[Signature]*  
REARBEITET: *[Signature]*  
GEZEICHNET:  
GEPROFT:  
M. = 1:100

A	2491	KB
B	BLATT 5	3209



## Versicherungsumfang Wohngebäudeversicherung Rundumschutz

Wohngebäudeversicherung nach den VGB 2017 mit Unterversicherungsverzicht zum gleitenden Neuwert.  
Photovoltaikanlage nicht vorhanden.

### Wohnhaus

<u>Versichert sind Schäden durch</u>	<u>Versicherungssumme</u>
Brand, Blitz einschließlich Überspannungsschäden durch Blitz (Gewitter-Induktion), Explosion, Verpuffung, Implosion, Aufprall eines Luftfahrzeuges, seiner Teile oder Ladung, Überschallknall, tief fliegende bemannte Flugzeuge / Hubschrauber	19.500 M 1914
Leitungswasser	19.500 M 1914
Sturm, Hagelschlag	19.500 M 1914

#### Gebäudebeschreibung

- Reines Wohngebäude Einfamilienhaus
- nicht ständig bewohnt, selbst genutzt
- Außenwände massiv bzw. feuerfest ummantelt, harte Bedachung
- Wohn- und Nutzfläche: 130 m<sup>2</sup>  
Die Wohn- und Nutzfläche ist die Grundfläche der Wohn- und Geschäftsräume einschließlich Hobby- / Nebenräumen, ausgenommen sind dabei jedoch Treppen, Balkone, Loggien und Terrassen sowie Keller-, Speicher- / Bodenräume, die nicht zu Wohn-, Geschäfts- oder Hobbyzwecken genutzt werden.
- Anzahl Geschosse: 2
- Dachgeschoss ausgebaut
- Vollkeller
- Baujahr 1968
- Sanierungsjahr gesamtes Leitungswassersystem: 1972
- Sanierungsjahr gesamtes Dach: 2001
- Bauzustand gut
- die Dächer sind in einem einwandfreien Zustand
- Landwirtschaft: keine

## Vereinbarte und nicht vereinbarte Haftungserweiterungen

Das Plus-Paket wurde nicht vereinbart.

Das Energie-Paket Photovoltaik wurde nicht vereinbart.

Das Energie-Paket Solaranlage/Wärmepumpe wurde nicht vereinbart.

Mut- und böswillige Beschädigungen wurden nicht vereinbart.

Das Notfallmanagement wurde nicht vereinbart.

## Versicherungsumfang weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung

Eine Wohngebäude-Elementarversicherung wurde nicht vereinbart.