

# Exposé

## Wohnung in Henstedt-Ulzburg

### Erstbezug - Große 3-Zimmer Neubauwohnung mit sonnigem Balkon in S/W Ausrichtung



Objekt-Nr. **OM-317188**

#### Wohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Güse

Gartenstr. 4  
24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	99,05 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	290 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung - KFW 40 Neubau im Herzen von Henstedt-Ulzburg.

Die großzügige 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit

großem Balkon in sonniger Westausrichtung ist auf einen großen Wohnwert ausgelegt. Das Innendesign und die moderne Ausstattung bieten ein tolles Wohngefühl und ein liebevolles Zuhause.

Lassen Sie sich vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Highlights der Wohnung und der tollen Lage überzeugen.

Die Wohnung ist ab dem 15.12.2024 / 01.01.2025 bezugsfertig.

## Ausstattung

Freuen Sie sich auf folgenden Ausstattungshighlights:

- Nur 11 Wohneinheiten
- KFW Effizienzhaus 40
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Exklusive Markenküche von Schüller
- Siemens Induktionskochfeld & Siemens Kühlschrank
- Hochwertige Badezimmer- und Sanitärausstattung (Grohe, Geberit)
- Handtuchwärmetrockner, Waschtisch & LED-Spiegel inkl.
- Großzügige bodengleiche Dusche mit Sitzbank in der Dusche
- Separates Gäste-WC für Besucher
- Hauswirtschaftsraum mit viel Platz & Abstellmöglichkeiten
- 2,60 m Deckenhöhe
- Barrierefrei und mit breiten Türen
- Elektr. Außenjalousien an allen Fenstern
- Außenwasserzapfstelle für jede Terrasse / Balkon
- Schnelles Internet (wilhelm.tel Glasfaser)
- Fahrstuhl
- Stellplatz
- Video-Gegensprechanlage
- Fahrradgarage

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

- Zentral im Herzen von Henstedt-Ulzburg - Gartenstr. 4

- Verkehrsberuhigte Spielstraße
- der Bürgerpark ist fußläufig erreichbar (ca. 250m)
- die AKN Station Henstedt-Ulzburg nur ca. 100m entfernt
- Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Schuler, Kindergärten fußläufig erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Sonniger Balkon in S/W

# Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Eingang & Empfang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenplanung

# Exposé - Galerie

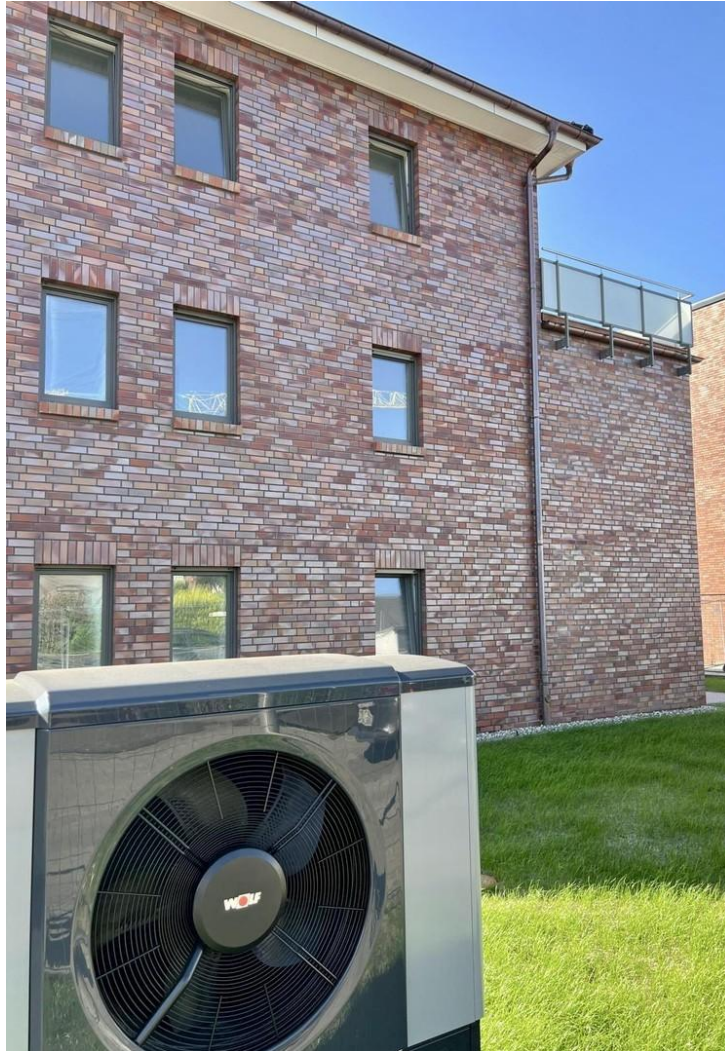


Beispiel Bodenbelag



Video Gegensprechanlage

# Exposé - Galerie



Luft-Wärmepumpe