

# Exposé

## Reihenhaus in Henstedt-Ulzburg

### Modernes Familienhaus in Henstedt-Ulzburg: Wohnen am Stadtrand von Hamburg



Objekt-Nr. OM-322544

**Reihenhaus**

Verkauf: **469.000 €**

24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1976	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das frisch renovierte Mittelreihenhaus ist in einer begehrten Lage von Henstedt-Ulzburg. Das Objekt liegt ruhig am Ende einer Sackgasse im Stadtteil Rhen.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Es umfasst 5 Zimmer und 2 Bäder. Eines der Schlafzimmer im Obergeschoss bietet sogar die Möglichkeit, es zu teilen und somit ein sechstes Zimmer zu schaffen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, die Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Dank der sonnigen Südausrichtung ist der Wohnbereich lichtdurchflutet und einladend gestaltet.

Das Obergeschoss, frei von Dachschrägen, bietet Platz für 2 bis 3 Schlafzimmer, einen Balkon sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster.

Das Dachgeschoss zeichnet sich durch viel Raum aus, ergänzt durch ein geräumiges Duschbad und flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice eignen.

Die Terrasse und der Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Gasheizung wurde 2021 erneuert. Das Haus ist vollständig unterkellert und das Dach wurde während der Renovierung neu gedämmt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Garage in unmittelbarer Nähe zum Haus kann für einen Aufpreis von lediglich 10.000 EUR erworben werden.

## Lage

Der Stadtteil Rhen in Henstedt-Ulzburg besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und seine grüne Umgebung. Im nördlichen Speckgürtel Hamburgs gelegen, bietet Rhen eine idyllische Wohnlage, die von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt ist, die sich harmonisch in die Natur einfügen.

Trotz der beschaulichen Lage ist Rhen hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und bequem. Der Stadtpark Ulzburg sowie weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Für Pendler bietet Rhen eine ideale Verkehrsanbindung: Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Hamburg und in andere Teile Schleswig-Holsteins. Zudem gibt es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit regelmäßigen Busverbindungen und dem nahegelegenen Bahnhof Henstedt-Ulzburg. Von dort aus erreicht man die Hamburger Innenstadt in etwa 40 Minuten.

Rhen vereint die Vorzüge eines naturnahen, ruhigen Lebens mit der Nähe zur Großstadt und ist daher ideal für Familien, Pendler und alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



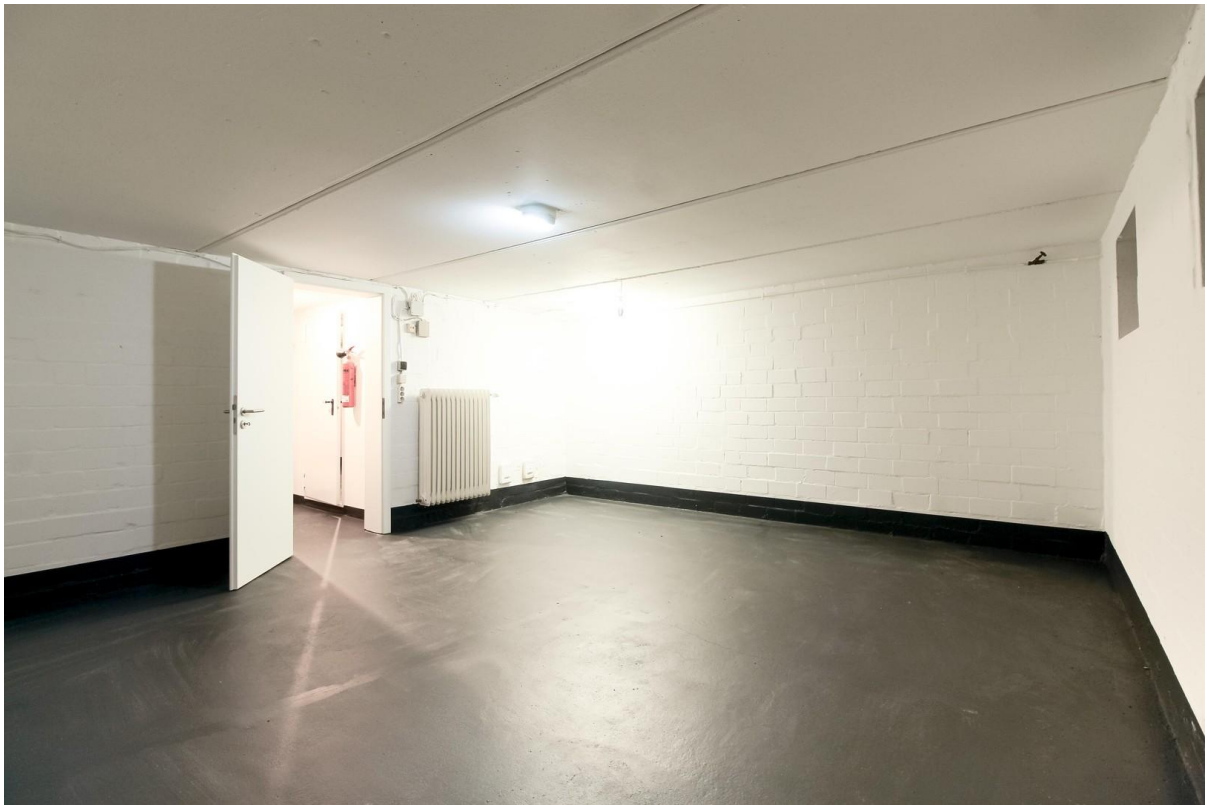
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

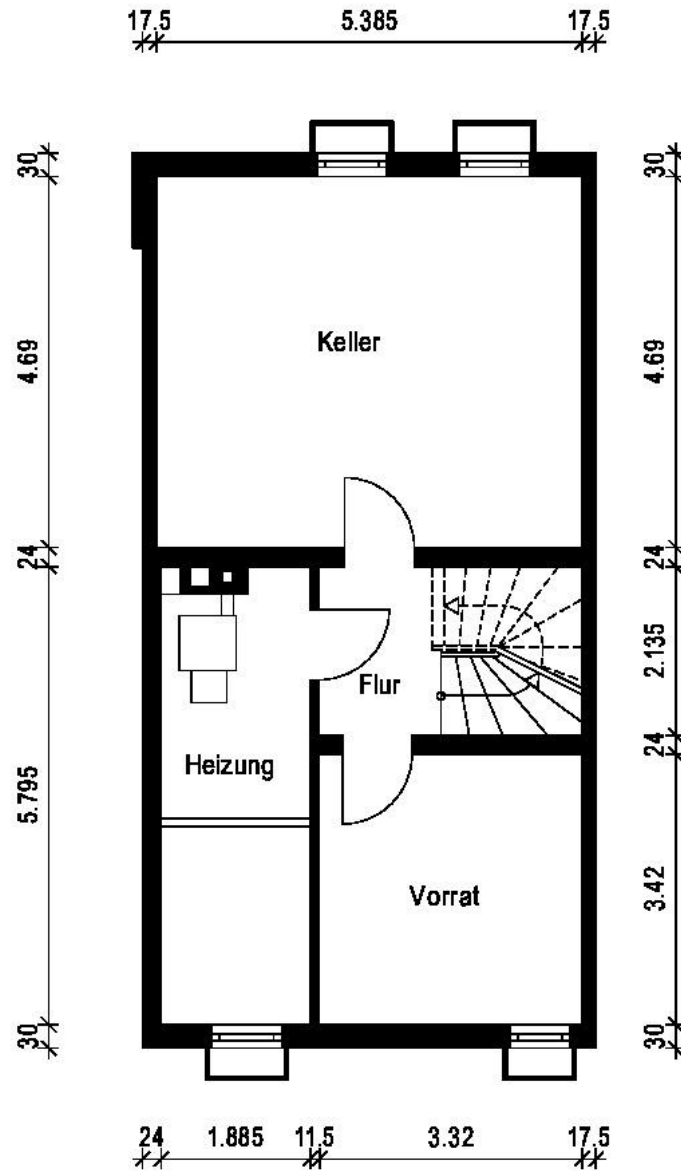


# Exposé - Galerie



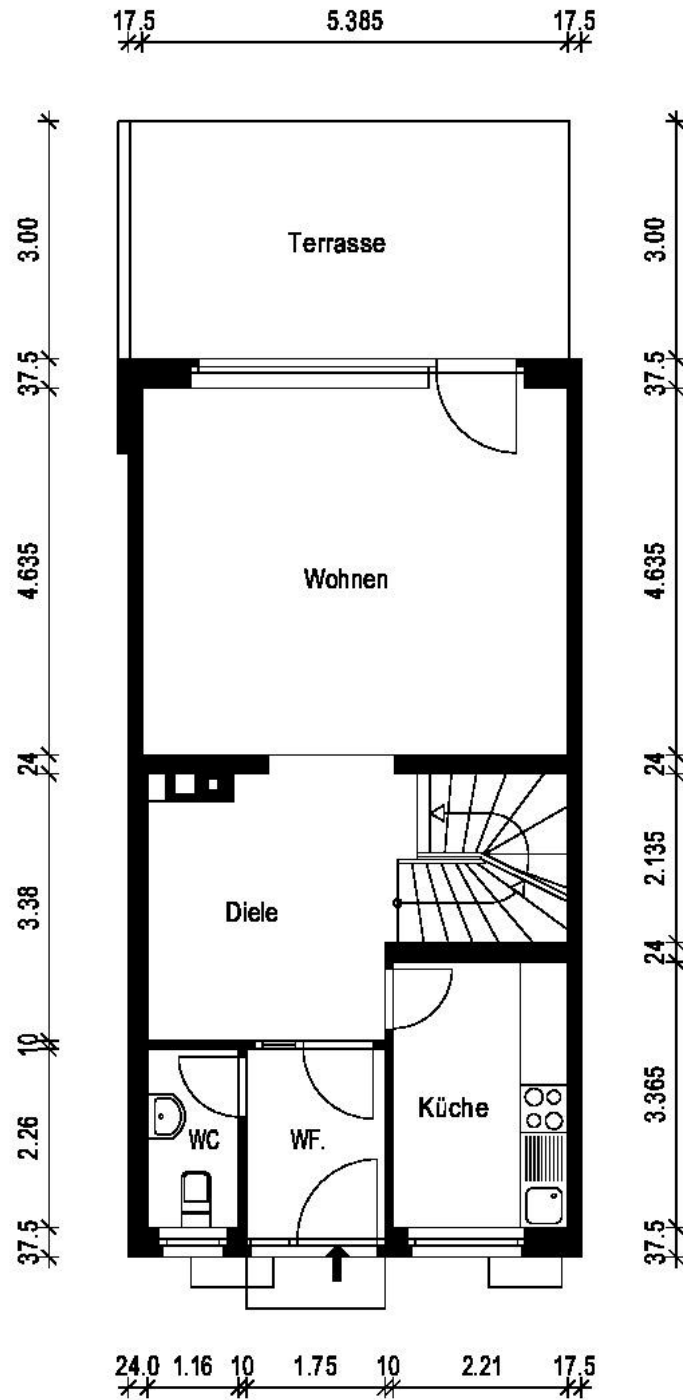


# Exposé - Grundrisse



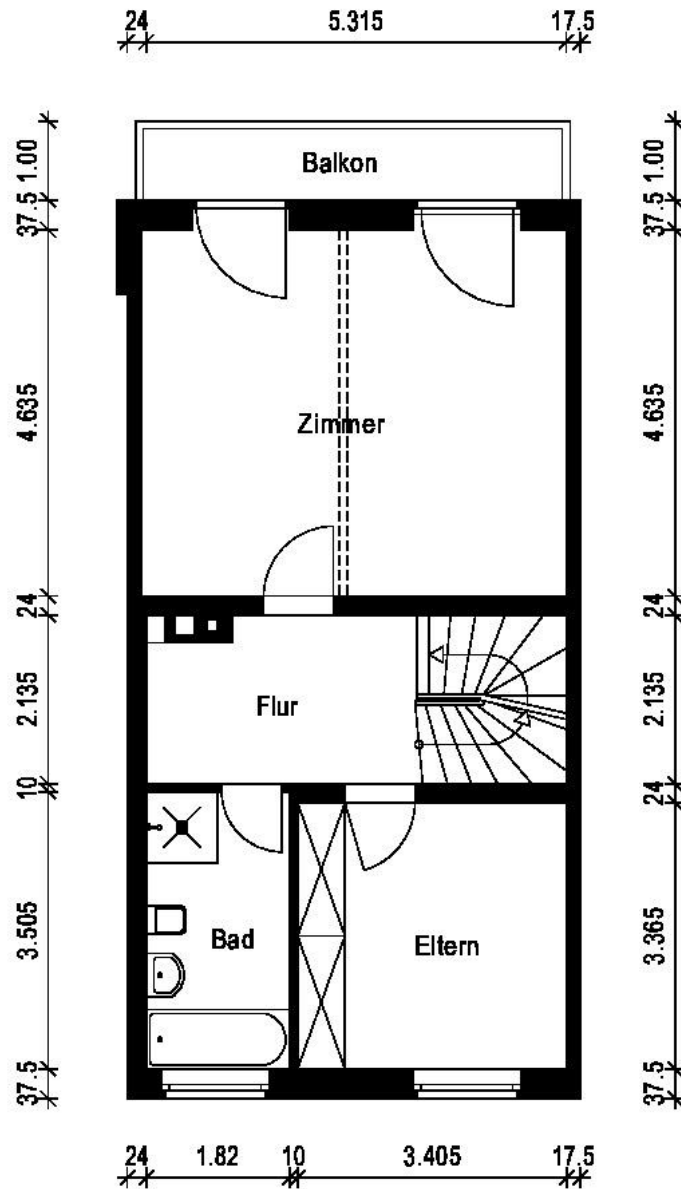
## Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



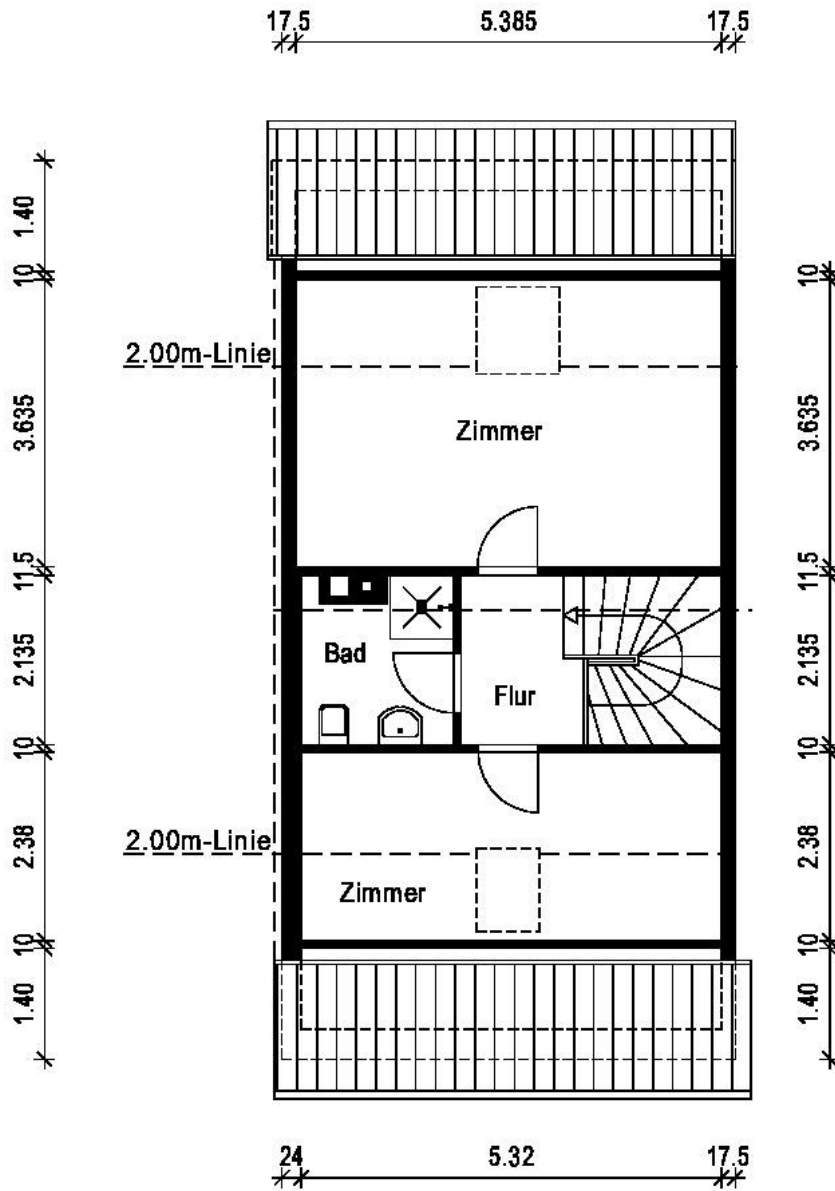
**Erdgeschoss**

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss