

# Exposé

## Wohnung in Henstedt-Ulzburg

### Attraktive Kapitalanlage mit Weitblick in Henstedt-Ulzburg



Objekt-Nr. **OM-323308**

#### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	435 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit einer Wohnfläche von ca. 75,3 Quadratmetern bietet diese Immobilie ausreichend Platz und Komfort in einer nachgefragten Lage von Henstedt-Ulzburg.

Die Wohnung befindet sich in der Endetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1973. Besonders hervorzuheben ist der herrliche Weitblick, den Sie von dieser Etage aus genießen können.

Die Immobilie im Überblick:

Die gut geschnittene Wohnfläche verteilt sich auf 3 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein renoviertes Vollbad sorgt für modernen Wohnkomfort.

Die vorhandene Einbauküche ist praktisch eingerichtet und voll funktionsfähig.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten.

Gemeinschaftliches Schwimmbad, Sauna und Solarium im Untergeschoss.

Aktuell vermietet:

Die Wohnung ist derzeit für 575 Euro Kaltmiete pro Monat vermietet, was sie zu einer soliden Kapitalanlage macht. Da die Kaltmiete länger nicht angehoben wurde, besteht die Möglichkeit die Nettokaltmiete um 15% zu erhöhen.

Derzeit ist eine separate Rücklage von monatlich 200€ vereinbart, welche für eine mögliche Sanierung der Fassade und Balkone angespart wird. Diese Sonderrücklage wird in absehbarer Zeit wieder verabschiedet.

## Ausstattung

- zentrale Lage in Henstedt-Ulzburg
- gute Raumaufteilung
- renoviertes Badezimmer
- Dach und Dämmung erneuert
- Kellerraum für Staufläche
- Balkon mit Weitblick
- Außenstellplatz
- Mietsteigerungspotenzial

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Henstedt-Ulzburg zeichnet sich durch seine besonders verkehrsgünstige und zugleich ruhige Lage aus. Diese Adresse bietet eine optimale Kombination aus hervorragender Anbindung und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bahnhof Henstedt-Ulzburg mit Anschluss an die AKN-Bahnlinien ist bequem in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach

Hamburg sowie in die umliegenden Gemeinden. Für Autofahrer ist die nahegelegene Autobahn A7 ein großer Vorteil, da sie schnelle Wege nach Hamburg, Kiel oder in andere Regionen ermöglicht.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum Ulzburg Center ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern. Ärzte, Apotheken und Banken sind ebenfalls leicht und schnell erreichbar.

Für Familien ist der Standort besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie Sportvereine und Spielplätze befinden sich in der Umgebung. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung von Henstedt-Ulzburg zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein.

**Infrastruktur:**

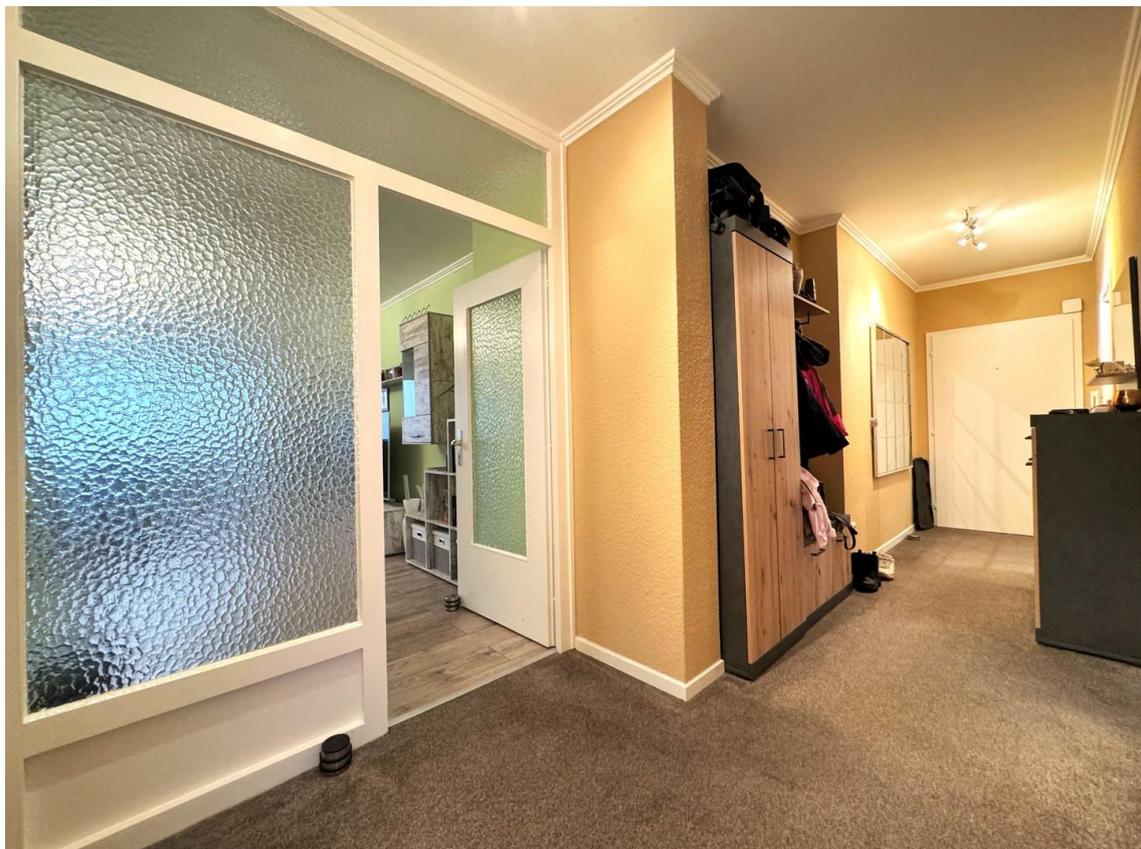
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Vollbad



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon mit Weitblick

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Poll im Untergeschoss

