Doppelhaushälfte, ca. 221 m² Wohn-/Nutzfläche, ca. 390 m² Erbpachtgrundstück 24558 Henstedt-Ulzburg

24558 Henstedt-Ulzburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 6434

Wohnfläche ca.: **138 m²** - Gesamtfläche ca.: **221 m²** - Zimmer: **4**

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

HAMBURG MICHAEL IMMOBILIEN KETTLER

Doppelhaushälfte, ca. 221 m² Wohn-/Nutzfläche, ca. 390 m² Erbpachtgrundstück 24558 Henstedt-Ulzburg

Objekt ID	6434
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	24558 Henstedt-Ulzburg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	138 m²
Nutzfläche ca.	83 m²
Gesamtfläche ca.	221 m²
Grundstück ca.	390 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Carport, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse, Walmdach, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	Keine Käufercourtage

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Objektbeschreibung

ACHTUNG: Erbpachtgrundstück bis 31.12.2078 – mtl. Erbpachtkosten aktuell ca. 217,00 € - Benötigtes Eigenkapital ca. 85.000 €.

Dieses halbe Haus finden Sie im Ortsteil Henstedt in ruhiger Wohnstrasse ca. 1,6 km entfernt vom Bahnhof der AKN Eisenbahn (Hamburger Verkehrsverbund). Die dreispurige A7 ist wenige Minuten entfernt.

Ihr neues Heim mit 4 bis 6 Räumen steht in zweiter Reihe auf einem schön angelegten, eingewachsenen Erbpacht-Gartengrundstück von ca. 390 m². Die Wohnfläche ist ca. 138 m². Dazu bekommen Sie einen Vollkeller (ca. 71 m² Fläche) + Ihren Hobbyraum von ca. 12,3 m² im Dachboden und einen Doppelcarport.

Ihre Öl-Zentralheizung aus 1996 + die Öltanks sind in einem separaten Kellerraum. Ausserdem haben Sie 3 weitere Kellerräume inkl. einem großen Partykeller.

Im grosszügigen Eingangsbereich mit Garderobe ist rechts das geräumige Gäste-WC mit Dusche. Geradeaus gehen Sie in den Erdgeschossflur mit Treppenhaus. Rechts geht es in die Küche (ca. 8,8 m²), voraus in Ihr ca. 36 m² große Wohnzimmer mit Kaminofen + links in ein ca. 11,5 m² großes Gäste-/Arbeitszimmer.

Der Erdgeschossflur und das Wohnzimmer sind mit Holzparkett ausgelegt, der Eingangsbereich, das Gäste-WC + die Küche gefliest. Vom Wohnzimmer aus schauen Sie durch zwei bodentiefe doppelflügelige Terrassentüren auf die Süd-Terrasse + in den Garten.

Das Obergeschoss ist aktuell in 2 Räume aufgeteilt, die mit Laminat ausgelegt sind. Ein Raum ist aktuell als Appartement mit einer Küchenzeile ausgestattet. Benötigen Sie 3 Räume, können Sie das Appartement gut aufteilen. Das geflieste Badezimmer von ca. 8,3 m² ist mit Badewanne, Waschbecken + WC ausgestattet.

Insgesamt gibt es Renovierungsbedarf + im Keller haben wir direkt oberhalb der Bodenplatte an einigen Stellen erhöhte Feuchtigkeit gemessen.

+ Mit dem Exposé erhalten Sie weitere Fotos, ein Video + eine 360-Grad-Besichtigung +

Ausstattung

Ausstattung:
- Doppelhaushälfte
- 4 oder 5 Zimmer mit insgesamt auf ca. 138 m2 Wohnfläche
- Wohn- und Nutzfläche ca. 221 m2 - Baujahr: 1980
- In ruhiger Wohnstrasse – 30-er Zone
- Erbpachtrecht für eine Grundstückshälfte von ca. 390 m²
- Erbpachtvertrag läuft bis 31.12.2078

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

- mtl.Erbpachtzins zur Zeit 217,00 €
- erstrangig einzutragene Finanzierungsmöglichkeit bis max. 80% des Kaufpreises
- voll unterkellert
- ausgebauter Dachboden mit fester Treppe
- teilweise manuell zu bedienende Rollläden im Obergeschoss
- hochwertige Einbauküche
- Vollbad im Obergeschoss
- grosses Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Parkett- und Fliesenböden im Erdgeschoss
- Laminat- und Fliesenböden im Obergeschoss
- 2-3 Schlafzimmer
- im Obergeschoss ein Appartement mit Küchenzeile
- Doppel-Carport mit zwei Geräteschuppen
- grosse Südterrasse
- schöne, gepflegte eingewachsene Gartenanlage
- Partykeller
- Öl-Zentralheizung auf 1996 mit Warmwasserbereitung
- Öltanks im Keller

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir keine Objektadresse am Telefon nennen und nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Anbieter Kontaktieren) mit Adressangabe, Emailadresse (wenn vorhanden) und Telefonnummer bearbeiten können. Einen Besichtigungstermin können wir erst mit Ihnen vereinbaren, wenn Sie das Exposé mit unserer Email erhalten und heruntergeladen haben.

Unser Service für Eigentümer: Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Zeigen Ihnen unsere hochwertige Präsentation und Verkaufsstrategie und stehen Ihnen und dem Käufer noch nach dem erfolgreichen Verkauf weiter zur Seite. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro.
Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen.

Weitere Bilder und Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.Kettler-Immobilien.de

Ihr HAMBURG IMMOBILIEN Team.

Das Angebot ist nach Angaben des Verkäufers erstellt, freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.09.2029

Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	153,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Lage

Was erwartet Sie in Henstedt-Ulzburg?
Hier finden Sie überwiegend Einzel-, Doppel und Reihenhäuser. Das durchschnittliche Arbeitnehmereinkommen liegt bei ca. 40.000 e/p.a. und ist damit höher als in Norderstedt (lt. Statistik www.deutschland123.de/henstedt-ulzburg). Freizeit und Spaß bietet Ihnen und Ihrer Familie ein naturbelassener Badesee in zentraler Ortslage, diverse Reiterhöfe in der Umgebung, 9 Sport- und weltbekannte Golfplätze (Gut Kaden), 3 Tennishallen und
32 Tennisplätze, 47 Spiel- und Bolzplätze, Skaterbahn, Deutschlands modernster Indoor-Freizeitpark „FUN ARENA“ mit Fitness-Center, Bürgerpark mit Bürgerhalle, Gemeindebücherei mit -mediothek, aktives Vereinsleben und noch viel mehr.

Immobilien sind in Henstedt-Ulzburg oft deutlich günstiger als in Hamburg! Über 28.000 Einwohner genießen ihr Henstedt-Ulzburg, das als derzeit größte Gemeinde Schleswig- Holsteins ca. 15 km vor der Hamburger Stadtgrenze an der Aufbauachse Nord in der Hamburger Metropolregion direkt an der A 7 liegt. Zum Hamburger Verkehrsverbund (Linien A1, A2 und A3) gehören die Anbindungen über die AKN Eisenbahn (ehemals Altona-Kaltenkirchen-Neumünster-Eisenbahn AG), mit der Sie in ca. 45 Min. den Hamburger Hauptbahnhof erreichen. Die Fertigstellung der elektrifizierten S-Bahn-Anbindung ist für die nächsten Jahre vorgesehen.

In Henstedt-Ulzburg stehen Ihren Kindern 10 Tagesstätten, 3 Grundschulen, je eine Gemeinschaftsschule, Förderzentrum und Gymnasium zur Verfügung. Daneben gibt es die Volkshoch- und Kreismusikschule, die Kulturkate und zwei Jugendforen. Für Ihre Gesundheit ist ein modernes Krankenhaus und Ärzte nahezu aller Fachrichtungen am Ort. Außerdem sind in Henstedt-Ulzburg drei evangelische Kirchen für Sie da, die wertvolle aktive Gemeindearbeit leisten. Henstedt-Ulzburg ist familienfreundlich. Hier gibt es im Rathaus den „Familienlotsen“.....

+ Mit dem Exposé erhalten Sie weitere Fotos, ein Video + eine 360-Grad-Besichtigung +

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Titelbild Waldenburger VERKAUFT

Eingangsbereich

Treppenhausflur

weitere Bilder Website

Gäste-WC mit Dusche

Gästezimmer Erdgeschoss

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

weitere Bilder erhalten Sie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche Erdgeschoss

Küche Erdgeschoss

Treppenhaus

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Schlafzimmer Obergeschoss

Bad Obergeschoss

Bad Obergeschoss

Appartment/Schlafraum Obergeschoss

Appartment/Schlafraum Obergeschoss

Treppe > Dachgeschoss

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

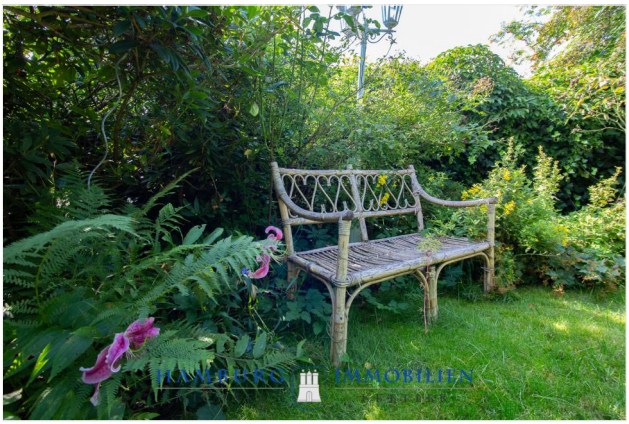
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Versand Langespo lesen

Hobbyraum Dachboden

Terrasse

Seitenansicht Gartenhäuser

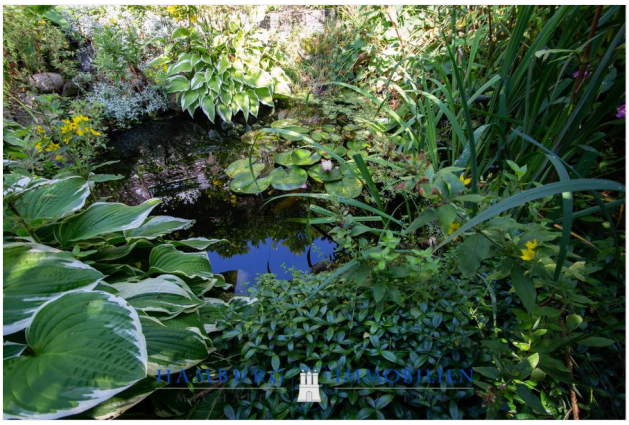

Garten

Garten

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

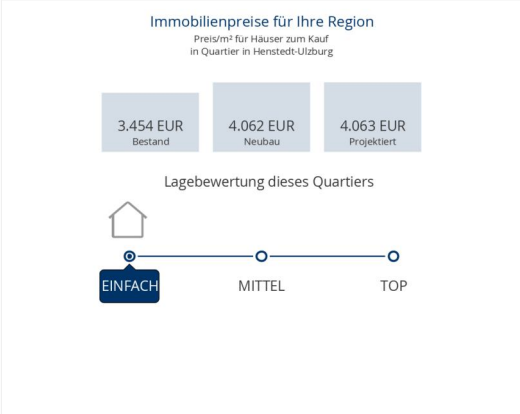
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738



Garten

Preisentwicklung-Henstedt-Ulzburg



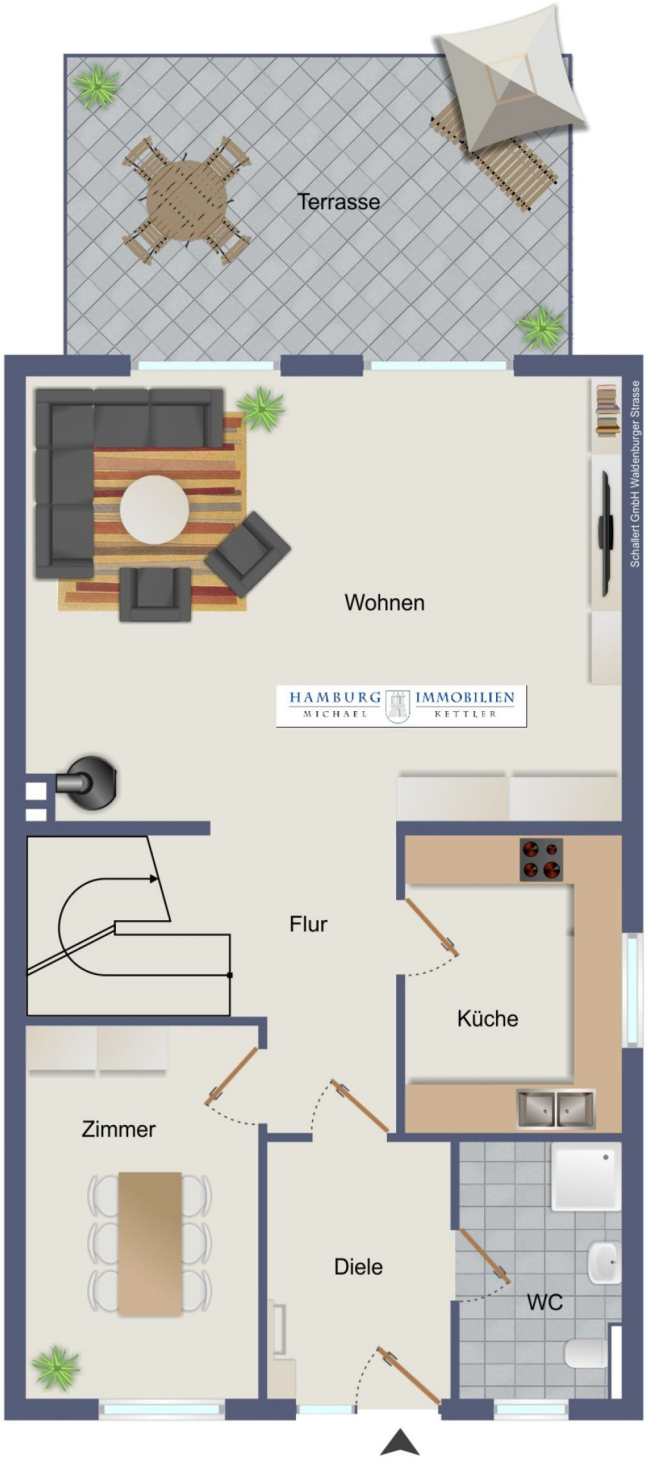
Lagebewertung-Henstedt-Ulzburg

Schallert GmbH
Herr Holger Schallert
schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de
Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

HAMBURG MICHAEL IMMOBILIEN KETTLER

Grundriss

Erdgeschoss



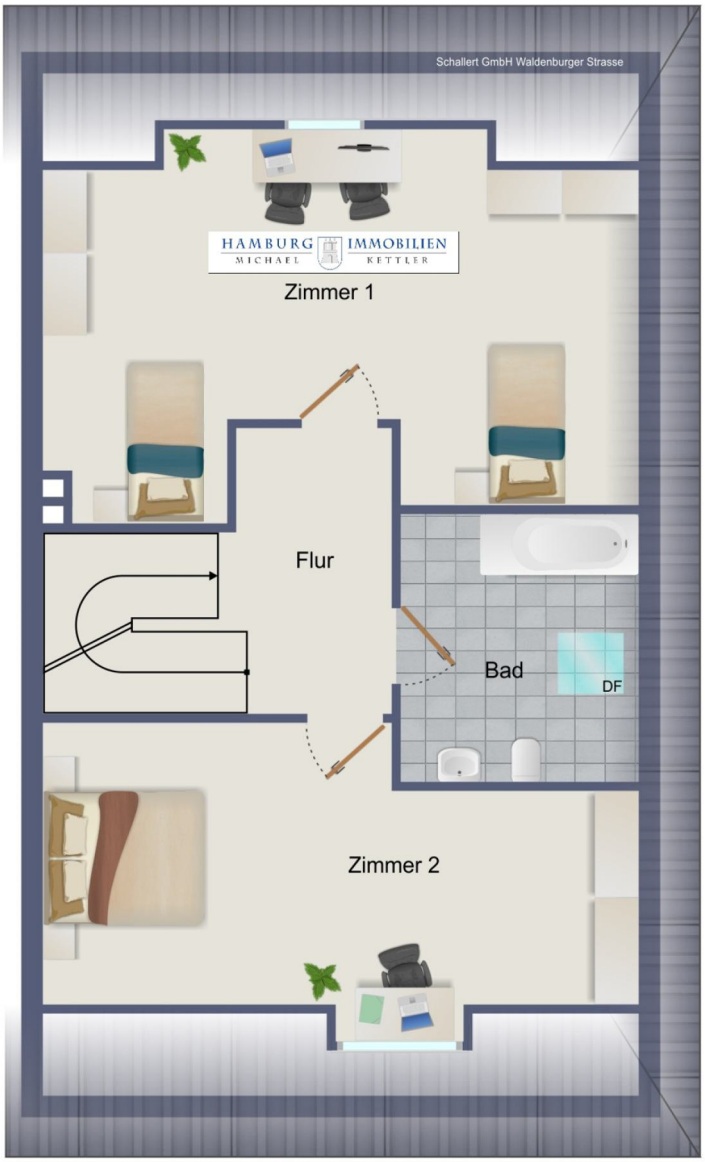
Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Grundriss

Obergeschoss



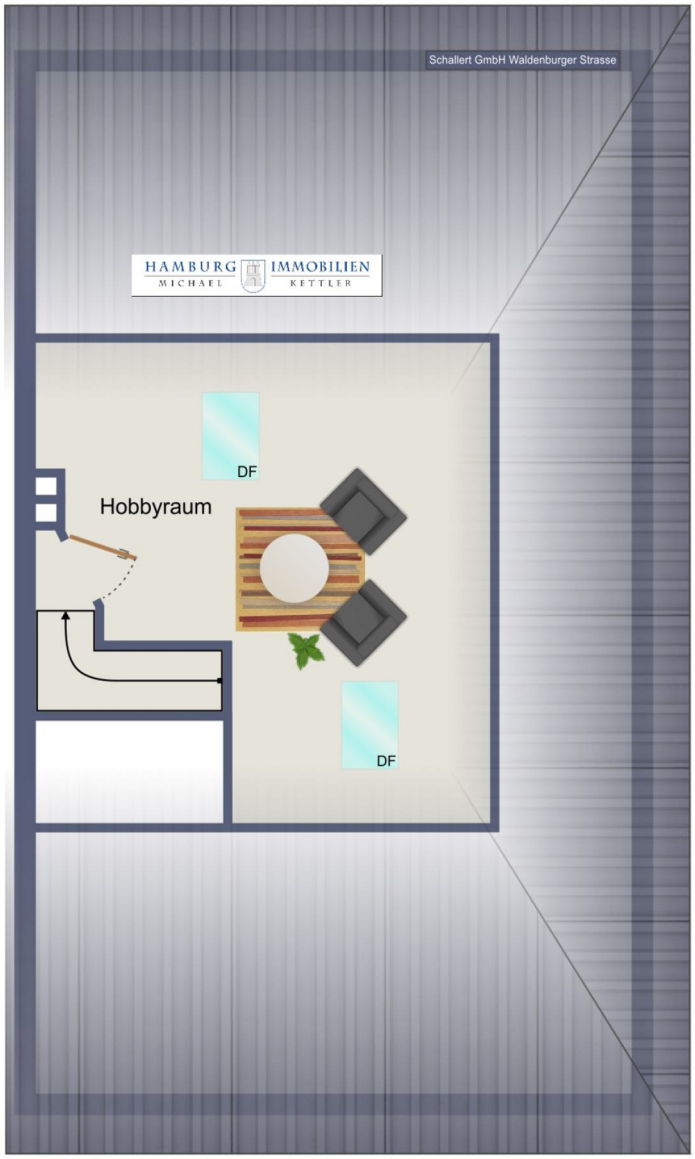
Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Grundriss

Dachgeschoss



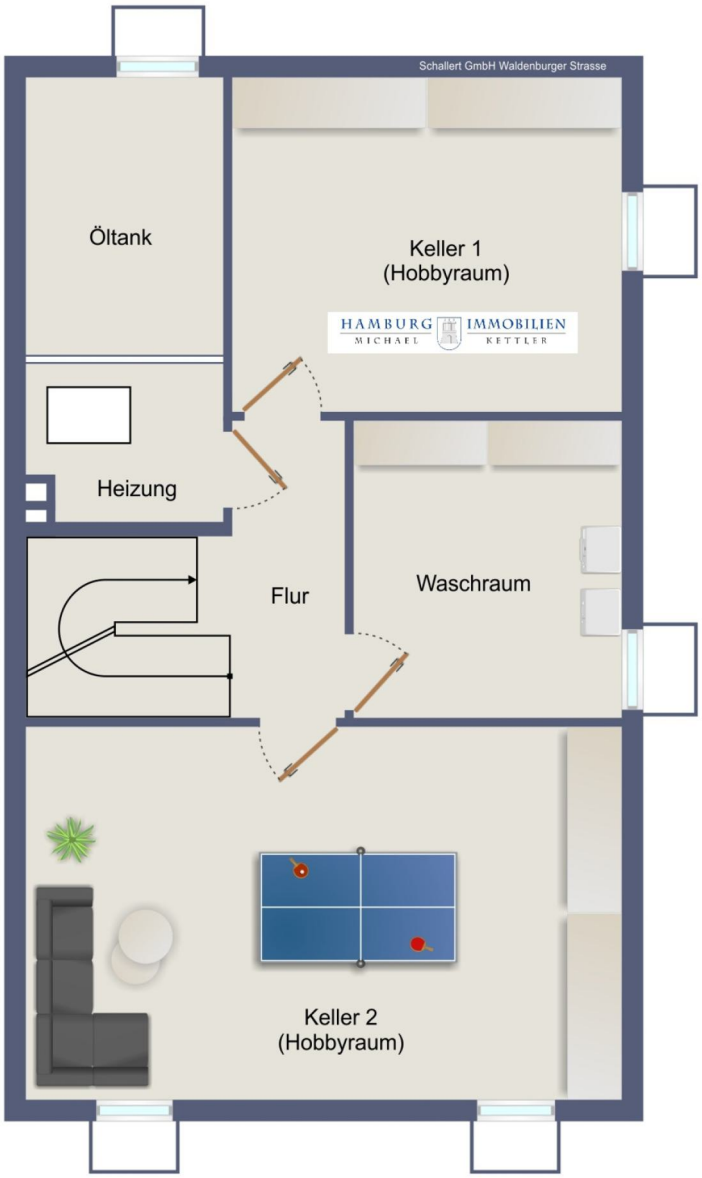
Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738

Grundriss

Keller



Schallert GmbH
Herr Holger Schallert

schallert@kettler-immobilien.de
www.Kettler-Immobilien.de

Tel. 04193-9854780-0
Mob. 01717752738