

# KfW-55-Doppelhaushälfte, BJ 2020, Gesamtfläche ca. 251 m<sup>2</sup>, Vollkeller in 24558 Henstedt-Ulzburg

24558 Henstedt-Ulzburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 6501

1/2-Doppelhaus, ca. 250 m<sup>2</sup> Fläche

KfW-55 Haus  
Baujahr 2020

ID: 6501

24558 Henstedt-Ulzburg

360°  
Virtuelle  
Besichtigung

HAMBURG MICHAEL KETTNER

IMMOBILIEN  
HOLGER SCHALLERT

Wohnfläche ca.: 160,29 m<sup>2</sup> - Gesamtfläche ca.: 231,78 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5



## KfW-55-Doppelhaushälfte, BJ 2020, Gesamtfläche ca. 251 m<sup>2</sup>, Vollkeller in 24558 Henstedt-Ulzburg

Objekt ID	6501
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	24558 Henstedt-Ulzburg
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	160,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	71,49 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	231,78 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	349,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2020
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dachboden, Dusche, DV-Verkabelung, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Niedrigenergiehaus KfW-55, Offene Küche, Separates WC, Terrasse, Walmdach



Käuferprovision

1,99 % inkl. gesetzlicher MwSt.  
Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

---



## Objektbeschreibung

Warum ist diese Immobilie ein Unikat? Es ist quasi ein Neubau, auf dessen Fertigstellung Sie aber nicht mehr warten müssen und den Sie anstelle dessen sofort beziehen können.

„HIER IST ABER WIRKLICH SEHR VIEL PLATZ“ - wird auch Ihr erster Eindruck nach dem Betreten des Hauses sein.

Ihr neues Zuhause ist die am weitesten von der Straße entfernte Doppelhaushälfte. Sie wohnen also ganz ruhig und dennoch superzentral. Wenn Sie Einkaufen, zu Ärzten, Restaurants, Cafés, Kneipen oder mit der Bahn nach Hamburg möchten, finden Sie alles im Umkreis von wenigen hundert Metern. Zum Alstergymnasium sind es nur ca. 10 Minuten und zur Grund- und Gemeinschaftsschule ca. 15 Minuten.

**SIE BRAUCHEN HIER KEIN ZWEITES AUTO!**

**NUN ABER REIN INS HAUS:** Durch die massive weiße Eingangstür auf der östlichen Hausseite betreten Sie die Diele. An deren Ende gehen Sie rechts durch eine weiße verglaste Tür in den Essbereich und die Küche und geradeaus direkt ins nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer. Dieser ineinander übergehende Bereich ist zusammen mehr als 50m<sup>2</sup> groß. Davor ist Ihre große Terrasse mit Glasdach und Markise...

Um das Haus herum, in der Nähe des Eingangsbereiches steht ein Gartenhäuschen mit einem überdachten Fahrradabstellbereich...

Nun gibt es aber noch eine kleine Sensation für Ihre Kinder: Das im Osten angrenzende Grundstück von ca., 450 m<sup>2</sup> - also quasi vor Ihrer Haustür – gehört einem Nachbarn. Jedoch dürfen die Kindern der beiden Doppelhäuser – also auch Ihre Kinder - dort spielen.

In Ihrer neuwertigen modernen Einbauküche mit vielen Schubläden, Induktionskochfeld, hochgestelltem Backofen mit Mikrowelle und einer Door-In-Door Kühl-/Gefrierkombi...

Und unterm Dach ist dann ein weiteres Highlight: Ihr beheiztes Dachstudio mit einer Bruttofläche von ca. 50 m<sup>2</sup> - ein Riesenraum...

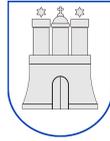
+++ Für mehr Informationen und Bilder fordern Sie bitte Ihr ausführliches Exposé und Ihren Link zum Infovideo und dem 360-Grad-Rundgang an +++

## Ausstattung

Ausstattung:

- KfW 55 – Niedrig-Energiespar-Doppelhaushälfte - Erstbezug in 2020
- Grundstücksfläche - aufgeteilt nach Wohnungseigentumsrecht ca. 349,5 m<sup>2</sup>-
- Gesamte bewohnbare Fläche ca. 251 m<sup>2</sup>
- Ca. 160,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus die zusätzliche Nutzfläche im wohnlich ausgebauten Dachstudio von





ca. 25 m<sup>2</sup>

- Terrasse mit Glasdach und Markise
- Zeitloser roter Voll-Verblendstein – kein Putzbau!
- Wohn-Ess-Küchenbereich von ca. 52 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Dusch-/Wannenbad im Obergeschoss mit Tageslicht
- Isolierter Keller mit ca. 71 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Voll ausgebautes Dachstudio mit einer Bruttofläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bei einer Nettofläche von 25,45 m<sup>2</sup> mit vorinstallierten Badanschlüssen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad und in den anderen Räumen Hochleistungsheizkörper
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Intelligente und energieeffiziente „Buderus“ Brennwert-Heizungsanlage mit Solarkollektoren
- Markenfenster und Terrassenelemente von Rekord mit 3-facher einbruchshemmender Wärmeverglasung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Hochwertige Einbauküche mit vielen Schubladen, Induktionskochfeld, hochgestelltem Backofen und Mikrowelle und einer Door-In-Door Kühl-/Gefrierkombi
- Freischwingende, weiße Innentreppe und weiße Innentüren
- Design-Sicherheits-Hauseingangstür
- Hochwertige Fliesen in den Bädern
- Vinylböden im gesamten Wohnbereich
- 2 Kfz.-Stellplätze

+++ Für mehr Informationen und Bilder fordern Sie bitte Ihr ausführliches Exposé und Ihren Link zum Infovideo und dem 360-Grad-Rundgang an +++

## 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 unser 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](http://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.



+++ Für mehr Informationen und Bilder fordern Sie bitte Ihr ausführliches Exposé und Ihren Link zum Infovideo und dem 360-Grad-Rundgang an+++

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.04.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	24,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Lage

Warum Sie künftig in Henstedt-Ulzburg wohnen sollten: Die Fertigstellung der elektrifizierten S-Bahn-Anbindung wird in Kürze begonnen. DIE ERFAHRUNGEN ZEIGEN, DASS EINE S-BAHN-ANBINDUNG ZUR WEITEREN WERTSTEIGERUNG DER DORTIGEN IMMOBILIEN FÜHRT.

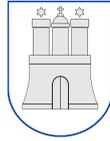
Aktuell sind Immobilien in Henstedt-Ulzburg oft günstiger als in Hamburg! Hier finden Sie überwiegend Einzel-, Doppel und Reihenhäuser. Alle Schulformen, Kindergärten, Einkaufen, Unterhaltung, Kultur, Gesundheitsversorgung, Sport und alles, was Ihnen in der Freizeit Spaß macht, wartet hier auf Sie und Ihre Familie. Es gibt einen naturbelassenen 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.

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 sind Sie in ca. 40 Min. am Hamburger Hauptbahnhof.

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...

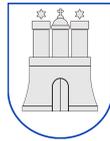
+++ Für mehr Informationen und Bilder fordern Sie bitte Ihr ausführliches Exposé und Ihren Link zum Infovideo und dem 360-Grad-Rundgang an+++





# HAMBURG

MICHAEL



# IMMOBILIEN

KETTLER



Titelbild 6501 klein



Hamburg\_Immobilien-0013



Qualitätsmakler



Terrasse



Flur Erdgeschoss

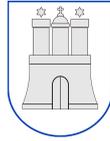
Weitere Bilder erhalten Sie  
mit unserem  
Exposé.

HAMBURG IMMOBILIEN  
MICHAEL KETTLER

[www.Kettler-Immobilien.de](http://www.Kettler-Immobilien.de)

weitere Bilder erhalten Sie





Wohnzimmer



Essbereich



**Freuen Sie sich auf Ihre Besichtigung!**

Sie erhalten ein exklusives Exposé, als Hochglanzmagazin mit vielen Informationen.

Vierfarbendruck



Küche



**Kostenfreie Bewertung und Vermarktungskonzepte für Ihre Immobilie**

**040 - 66930990**

HAMBURG MICHAEL IMMOBILIEN KETTNER

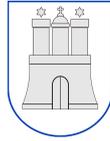
[www.Kettler-Immobilien.de](http://www.Kettler-Immobilien.de)

Kostenfreie Bewertung



Küche





Treppenhaus



Zimmer 1



Zimmer 2



Elternschlafzimmer

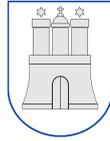


Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss





Dachstudio



Grundrisssskizze Erdgeschoss



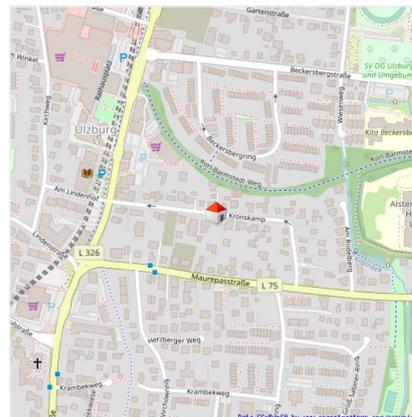
Grundrisssskizze Obergeschoss



Grundrisssskizze Dachstudio

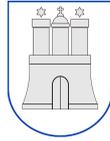


Grundrisssskizze Keller



6601





Lagebewertung-van Essen Henstedt-Ulzburg

