

Großes Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauplatz

24558 Henstedt-Ulzburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-167



Wohnfläche ca.: **160 m²** - Zimmer: **6**



Großes Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauplatz

Objekt ID	SF-167
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	24558 Henstedt-Ulzburg
Wohnfläche ca.	160 m ²
Grundstück ca.	1.503 m ²
Nutzfläche ca.	62 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1958
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1958 auf einem 1.502 m² großen Grundstück gebaut.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete und großzügige Wintergarten. Der Kaminofen spendet nicht nur Wärme, sondern ist auch ein optischer Blickfang.

Die Immobilie eignet sich für jeden, der viel Platz benötigt. Auf dem Grundstück befindet sich eine große Garage mit Platz für mehrere Autos etc. mit angrenzender Lagerfläche und einem WC. Auf der überdachten Terrasse mit einem weiteren Kaminofen können Sie wunderbar entspannen oder auch für größere Familienfeiern nutzen.

Der Bebauungsplan bietet ein weiteres Baufenster, um noch zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Die genaue Bebaubarkeit ist beim Bauamt zu erfragen.

Die große, beheizbare Garage bietet eine ideale Nutzung für Bastler/Schrauber etc. oder für die, die viel Stellfläche benötigen.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss

- großer Wintergarten mit Kaminofen und mit Schiebetür zum Wohnbereich
- Wohn- und Esszimmer ineinander übergehend, Parkettfußboden
- Küche mit Platz für einen Tisch
- Gäste WC - davor könnte der Platz für den Einbau einer Dusche genutzt werden
- ein weiteres Zimmer mit einem Kaminofen mit direktem Zugang zur Küche
- tlw. Außenrolläden

Obergeschoss

- Schlafzimmer (mit Holzdielen) und Kinderzimmer
- kleineres Zimmer
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Balkon

Keller

- zwei Räume mit einer Nutzfläche von ca. 11 m² und ca. 15 m²
- ebenerdiges Duschbad mit Platz für die Waschmaschine
- Vorratskeller
- Heizungsraum

Das Haus wurde von den Eigentümern liebevoll gepflegt und laufend instand gesetzt. Folgende Modernisierungen sind hierbei nennenswert:



- Wintergarten 1993
- Einbauküche 1997
- Einbau neuer Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss 1998
- neues Dach 1999
- Bad und WC im Obergeschoss erneuert 2000
- neuer Zaun und neue Einfahrt 2001
- Einbau eines festen Daches im Wintergarten 2001
- westliche Giebelseite saniert und Kellerwand isoliert 2002
- Kunststoffenster tlw. 1992 und 2004
- Kellerdusche neu 2006

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch eine Ölzentralheizung (1997).

Sonstiges

** Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Internetseite <https://www.schulze-filges-immobilien.de/> **

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Weitere Bilder finden Sie in unserem Exposé, das wir Ihnen auf Wunsch zusenden.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,09 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 16 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.05.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1958





Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	277,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

- Henstedt-Ulzburg gehört zur Metropolregion Hamburg
- umliegende Landschaft mit vielen Wäldern und Wiesen bietet hohen Erholungsfaktor
- dünn besiedelter Ortsteil gelegen ca. 3 km östlich von Henstedt-Ulzburg
- verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc. sind im Zentrum von Henstedt-Ulzburg zu finden





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht



Kostenlose-Wertermittlung

