

Exposé

Einfamilienhaus in Henstedt-Ulzburg

Bungalow auf dem Rhen - großes Grundstück - keine Maklerprovision



Objekt-Nr. OM-311159

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

24558 Henstedt-Ulzburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.404,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	135,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Baujahr 1973 Stein auf Stein, voll unterkellert
 - Hochparterre nicht einsehbar
 - In 2. Reihe gelegen, mit großem Abstand zur Straße
 - Schön eingewachsenes Grundstück, man ist im Garten ungestört
 - Wohnfläche im Erdgeschoss auf einer Ebene ca. 135 m²
 - 3-Zimmer im EG, das große Schlafzimmer (ca. 23qm), zur Zeit als Arbeitszimmer genutzt, ist ohne großen Aufwand teilbar, sodass insgesamt wieder 3 Schlafzimmer entstehen könnten.
 - Nutzfläche im teilweise als Büro ausgebautem Keller ca. 135 m² inkl. Garage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang. Alle Kellerräume haben ein Fenster, Tageslicht und können gelüftet werden.
- Der Keller hat eine Deckenhöhe von ca. 2,25m ist überwiegend gefliest und beheizt.

Ausstattung

- 2025 im September, wurde eine neue Brennwert Gaszentralheizung Viessmann Vitodens 222-F installiert und der Energieausweis erneuert.
 - 2025 wurde eine Abwasserdichtheitsprüfung durchgeführt und alle dafür erforderlichen Arbeiten fachgerecht durchgeführt, genauer Umfang lt. Rechnung des Fachbetriebes.
 - 2024 wurde die Brauchwasserpumpe gegen eine effizientere, selbstlernende Vortex BWO 155 SL ausgetauscht.
 - 2024 wurde das gesamte Dach auf ca. 173qm für ca. 10.500,00 EUR mit einer neuen Lage Bitumenbahnen regeneriert, genauer Umfang lt. Rechnung des Fachbetriebes.
 - 2022 wurde die das Dach umlaufende Attika für ca. 7.900,00 EUR neu aufgebaut, genauer Umfang lt. Rechnung des Fachbetriebes.
 - 2020 wurde die ca. 26 m² große Holzterrasse mit Treppe zur Süd-West Terrasse aufwendig umgebaut, modernisiert und mit neuen Hölzern belegt.
 - 2019 wurden zwei Panasonic Etherea R32 Inverter Split Klimageräte (Luft/Luft Wärmepumpe) im Wohnzimmer und Schlafzimmer verbaut. Diese sind sehr energieeffizient, leise und können sowohl kühlen als auch heizen.
 - 2019 wurden die Außenterrasse vor dem Haus, ca. 42 m², sowie die Treppe zum Haus und zum Garten komplett erneuert und mit L-Steinen aus Sichtbeton neu eingefasst.
- Im Zuge dieser Maßnahme wurde die Süd-West Terrasse, ca. 12 m², vor dem Wohnzimmer mit dem selben Stein wie vor dem Haus belegt und mit poliertem Granit eingefasst.
- Alle Rolladenbehänge und Elektromotoren, bis auf das Schlafzimmer, wurden zwischen 2011 und 2015 erneuert.
 - Alle Fenster im EG, bis auf das Bad, sind mit elektrisch bedienbaren Rolläden, die per App gesteuert werden können, ausgestattet.
 - Helle, große und moderne Bodenfliesen im Erdgeschoss, zwei Räume wurden 2006 mit hellen Parkettböden ausgestattet.

-Das Haus wurde 2006 mit einer, auf eine Meldezentrale aufgeschalteten, Alarmanlage ausgestattet.

-Von außen wurde im Jahre 2003 ein moderner Wärmeputz mit Dämmung an die gesamte Fassade gebracht.

-Umfangreiche Erneuerung/Modernisierung 1996

-Gäste WC im EG aus 1996

-Massive Holzfensterrahmen mit Isolierverglasung, die Scheiben wurden im Jahre 1996 erneuert.

-Die Elektrik wurde teilweise 1996 erneuert.

-Neue Innentüren aus dem Jahre 1996 (Buche hell)

-Helle holzfarbene Marken-Einbauküche aus 1996

-Badezimmer im EG mit Wanne und Dusche aus 1996

-Das gesamte Dach wurde im Jahr 1990 komplett erneuert, die gesamte Decke neu isoliert.

-Ein weiteres WC und Waschtisch befinden sich im Keller

-Es gibt eine Waschküche mit Podest für Waschmaschine und Trockner sowie einer Sauna und Dusche im Keller

-Es gibt einen Doppelcarport mit Geräteschuppen und Anbau für die Abfallbehälter

-Glasfaser von Wilhelm.tel ist bis in die Garage verlegt und aktuell bis zu 1000MBit Download und 250MBit Upload bestellbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Henstedt-Ulzburg, Ortsteil Rhen, direkt am Naturschutzgebiet, in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus „Paracelsus-Klinik Henstedt-Ulzburg“.

Es gibt einen Rewe Supermarkt, einen Schreibwarenladen mit Post und DHL Diensten, eine DHL Packstation, zwei Bäcker, eine Eisdiele, einen Wochenmarkt, Ärzte und eine Tankstelle in ca. 800m Entfernung, sowie sehr viele weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umkreis.

Eine Busanbindung nach Norderstedt-Mitte (U-Bahn nach HH), zur AKN Bahnhaltestelle Meschensee und nach Henstedt-Ulzburg ist vorhanden.

Die Autobahn A7 erreicht man mit dem Auto in ca. 10 Minuten, den Flughafen Hamburg in ca. 30 Minuten.

Zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der Nähe, weiterführende Schulen in Henstedt-Ulzburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garage, Carport, Stellplätze

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht - Einfahrt

Exposé - Galerie



Rückseite - Treppe



Rückseite - Garten

Exposé - Galerie



Rückseite



Rückseite

Exposé - Galerie



Rückseite

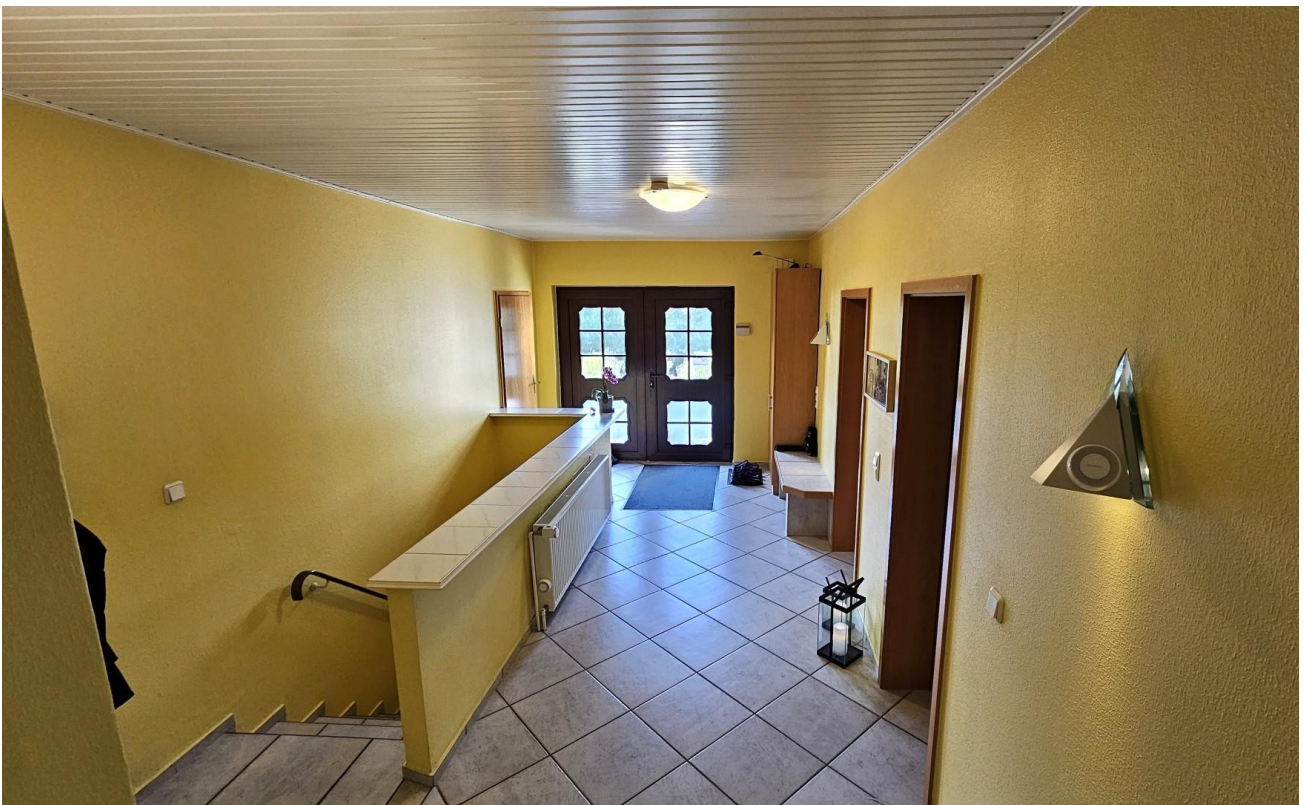


Dach

Exposé - Galerie



Vorderer Garten



Flur von innen zur Haustür

Exposé - Galerie



Flur von Haustür nach innen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick vom Sofa



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad

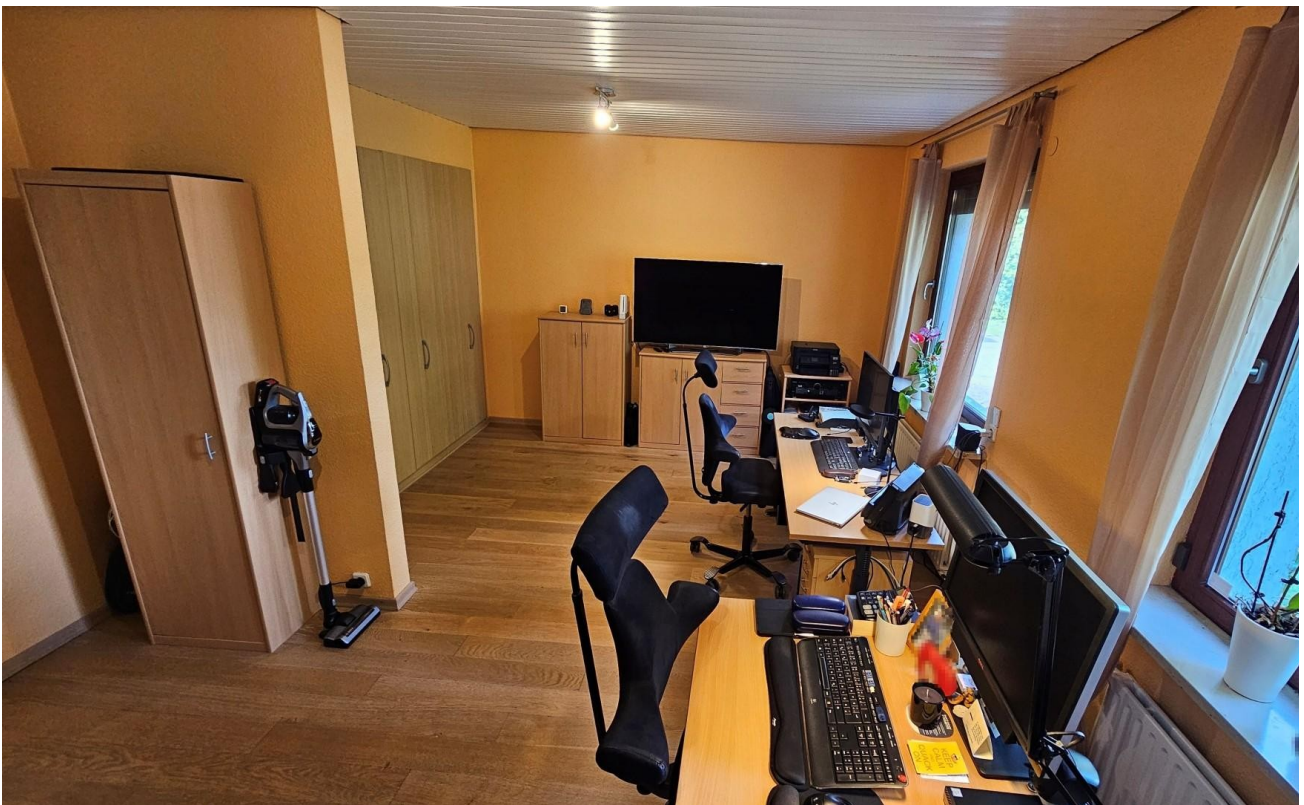


Bad

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Keller - Arbeitszimmer1



Keller - Arbeitszimmer2

Exposé - Galerie



Keller - Waschküche mit Sauna

Exposé - Grundrisse



EG ca. 135 m²



Keller mit Garage ca. 135 m²