

# Exposé

## Einfamilienhaus in Henstedt-Ulzburg

**Ihr Rückzugsort. Ihr Kraftplatz. Ihr Zuhause.**



Objekt-Nr. OM-449877

### Einfamilienhaus

Verkauf: **684.000 €**

24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	593,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus, das mehr ist als nur 4 Wände

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause - in eine ruhige Spielstraße, umgeben von Natur und freundlicher Nachbarschaft. Sie öffnen die Tür und werden empfangen von Wärme, Großzügigkeit und einem Gefühl von "angekommen sein".

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus im begehrten Ortsteil Rhen in Henstedt-Ulzburg vereint Komfort, Stil und Lebensqualität auf einzigartiger Weise.

Wohnen mit Charakter und Großzügigkeit

Das Herzstück des Hauses ist das beeindruckende Wohnzimmer mit ca. 44qm - lichtdurchflutet, offen und mit einem Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine unvergleichliche Atmosphäre sorgt.

Hier entstehen Momente, die bleiben:

- \* Gemeinsame Abende mit Familie und Freunden
- \* Entspannte Stunden am Kamin
- \* Leben in seiner schönsten Form

Ausstattung die begeistert

Dieses Zuhause wurde kontinuierlich gepflegt und hochwertig ausgestattet

- \* ca. 122 qm Wohnfläche und 60 qm ausgebaute Nutzfläche
- \* Voll ausgebauter Keller mit Wohnqualität - ideal für Gäste, Hobby oder Fitness
- \* Designbad (2014 modernisiert) mit Whirlwanne und exklusivem Toto Washlet
- \* Fitnessraum (Rudergerät, Laufband, Crosswalker, Bike etc)
- Ihr persönliches Wellness-upgrade
- \* Elektrische Außenrolläden für Komfort und Sicherheit
- \* Balkon für entspannte Stunden

Ein Garten als Kunstwerk

Der Außenbereich ist weit mehr als nur ein Garten - er ist eine Oase der Ruhe

Inspiziert von asiatischer Gartenkunst erwartet Sie ein harmonisch gestaltetes Ensemble aus:

- \* Liebevoll angelegte Terrasse
- \* Idyllischem Koi-Teich
- \* Sorgfältig kombinierter Bepflanzung
- \* incl. Strandkorb und Hängesessel
- \* Ruhe, Harmonie und Privatsphäre

Ein Ort, der den Alltag vergessen lässt und neue Energie schafft

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Lage: Diskret, ruhig und dennoch perfekt angebunden

In einer verkehrsberuhigten Spiel- und Privatstrasse gelegen, genießen Ruhe in einem der gefragtesten Wohngebiete von Henstedt-Ulzburg.

Gleichzeitig profitieren Sie von optimaler Infrastruktur

- \* Nur 700m zum AKN Bahnhof Meeschensee
- \* 700m zu Apotheke, Bäcker, REWE, Bushaltestelle (250m)
- \* Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte in unmittelbarer Nähe

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch bestens angebunden

Praktisch durchdacht

- \* Grundstück ca. 593 qm
- \* Wohn-/Nutzfläche ca. 180 qm
- \* Garage + zusätzliche Stellfläche#
- \* Geräteschuppen für Ordnung und Stauraum

Das Besondere:

- \* Keine Käuferprovision \_ Sie investieren direkt in Ihr neues Zuhause

Fazit: Ein Zuhause mit Seele

Dieses Haus ist nicht einfach eine Immobilie - es ist ein Ort zum Leben, Lachen und Ankommen. Perfekt für Familien, Ruhesuchende oder alle, die sich den Traum vom eigenen Haus in bester Lage erfüllen möchten.

Jetzt besichtigen und verlieben

Zögern Sie nicht - solche Häuser sind selten.

Vereinbaren Sie noch heute ihren persönlichen Besichtigungstermin

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingang



Objekt

# Exposé - Galerie



Garten mit Toori



Garten mit Bonsai

# Exposé - Galerie



Auffahrt zur Garage



Blick auf den Koi -Teich

# Exposé - Galerie



Entspannung im Garten



Westseite

# Exposé - Galerie



Entschlängung am Teich



Koi



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminecke

# Exposé - Galerie



Eingang Bad



Bad/Dusche mit Toto Washlet

# Exposé - Galerie



Whirlbad für 2



Kamin



Siemens Küche

# Exposé - Galerie



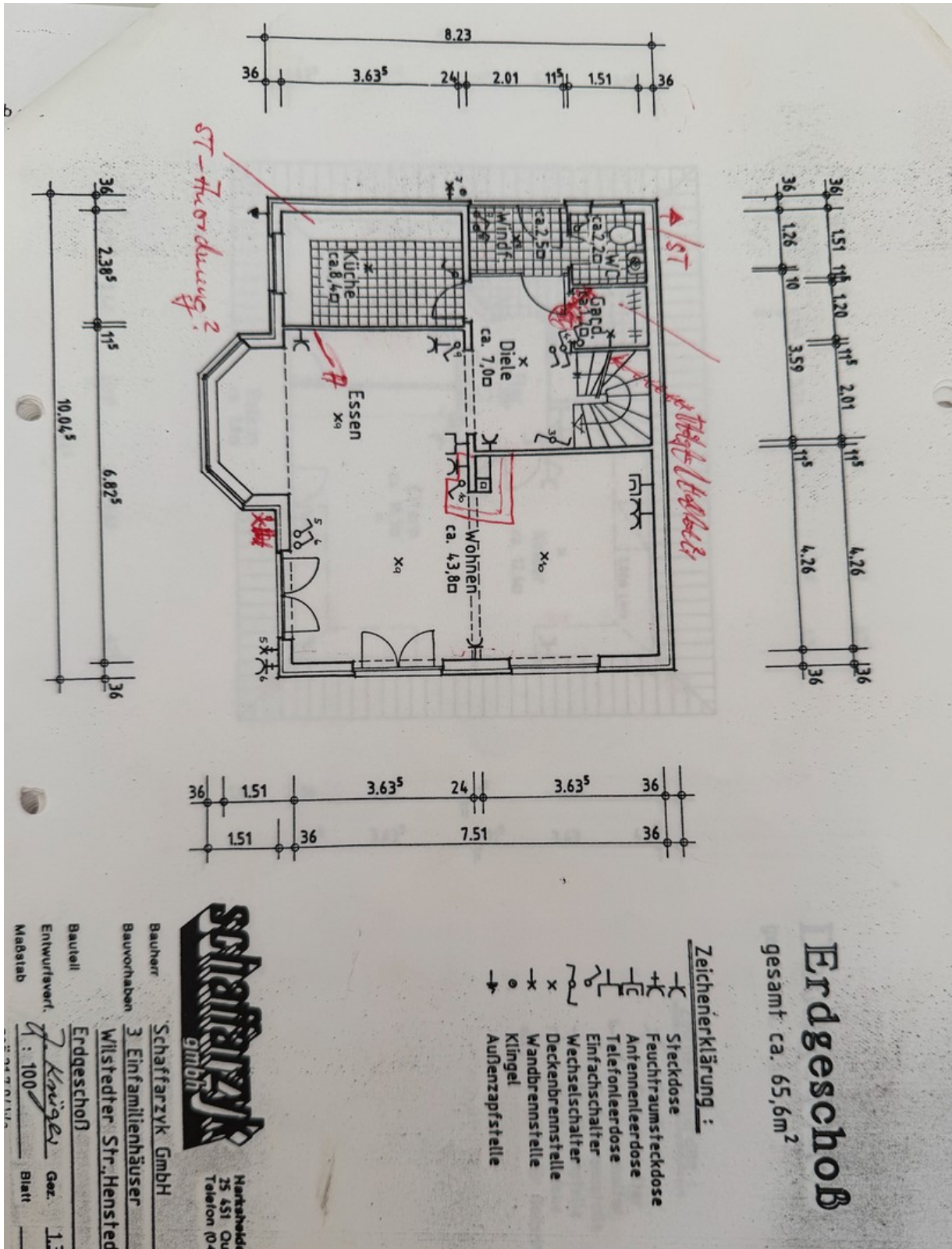
Schminckecke (Kinderzimmer)



Fitnessraum

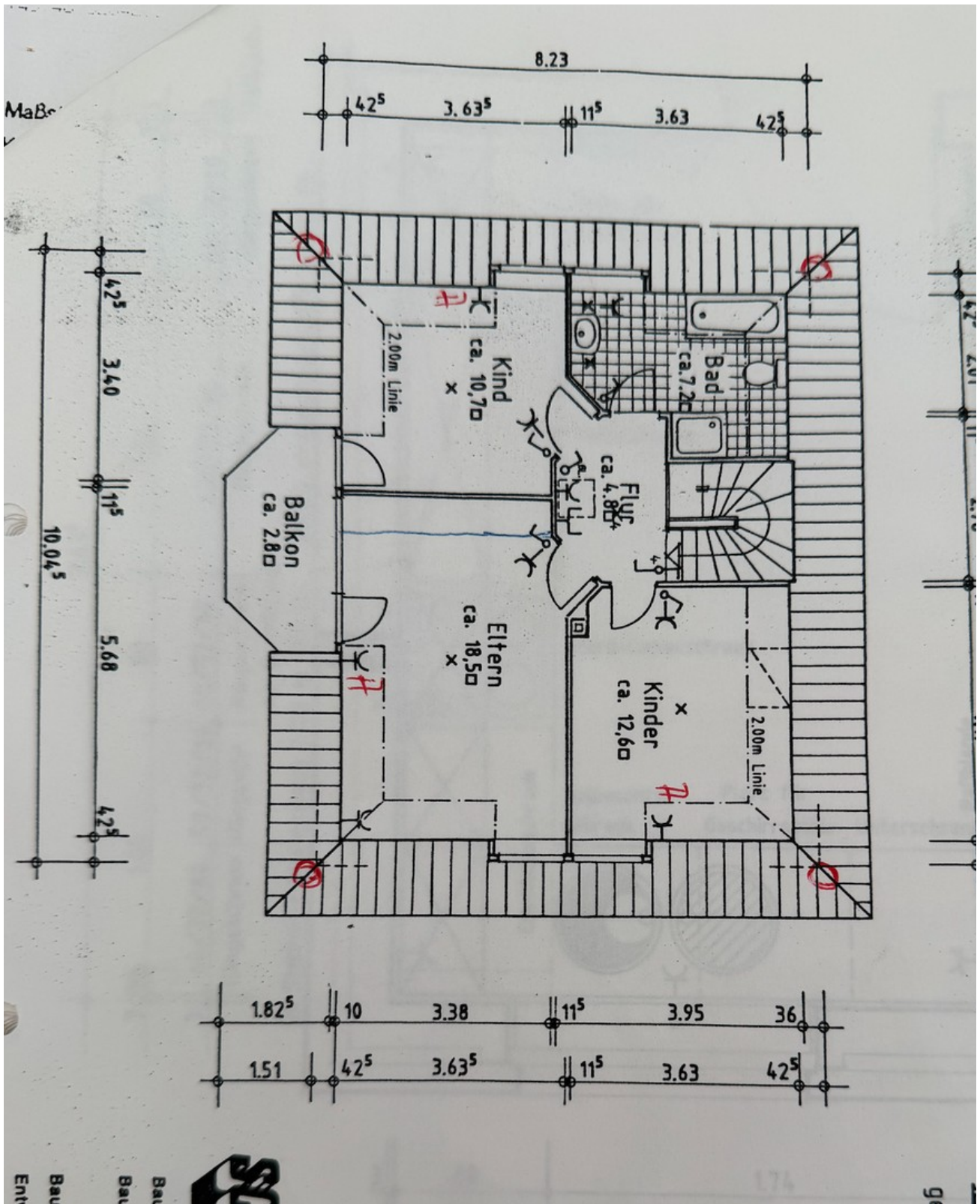


# Exposé - Grundrisse



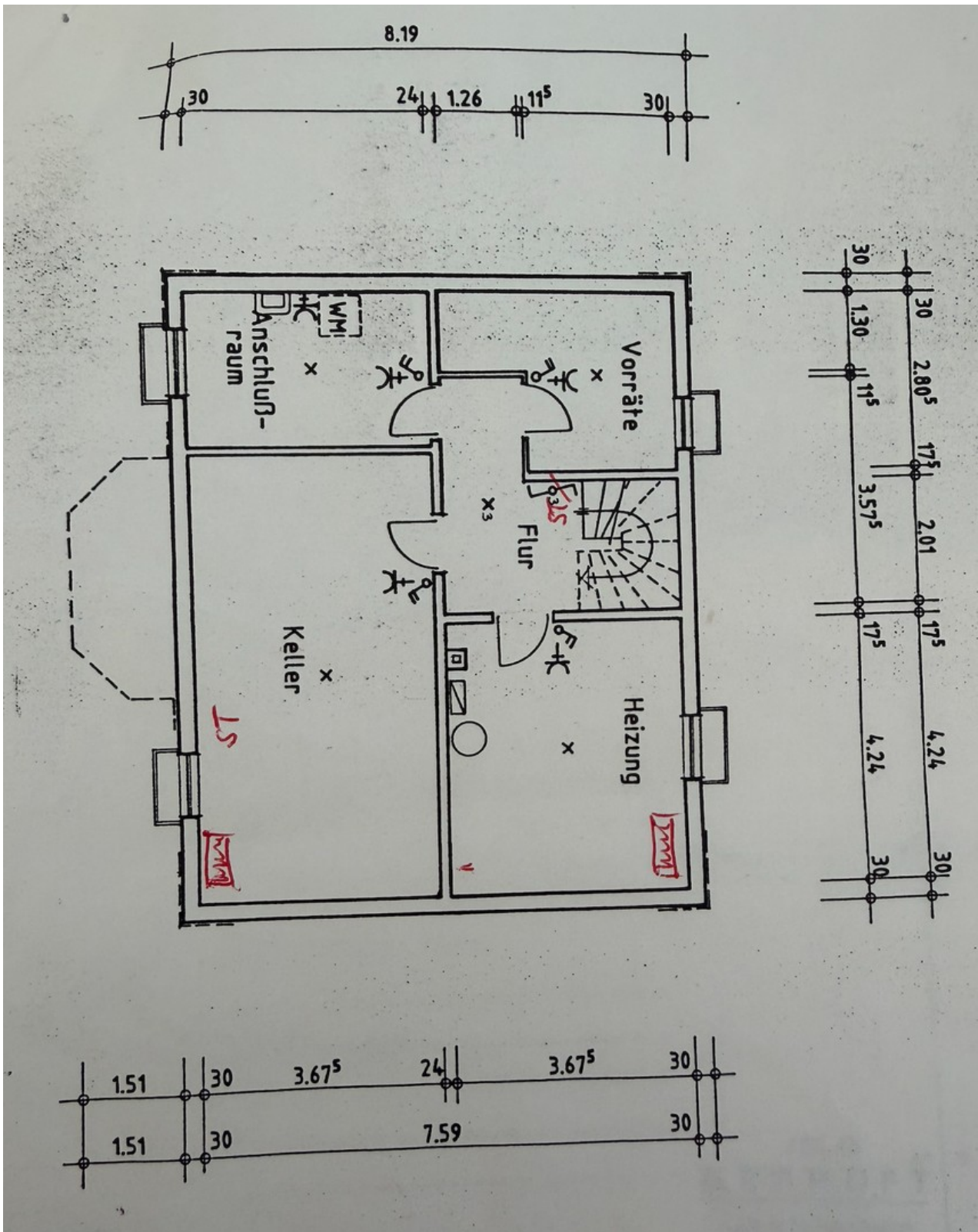
Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

3

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: SH-2025-005747582

---

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **28,75** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
**122,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**132,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **122,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
20.03.2021	01.04.2022	Erdgas H	1,1	34505	3769	30736	1.10
02.04.2022	28.03.2023	Erdgas H	1,1	13845	3600	10245	1.11
29.03.2023	01.04.2024	Erdgas H	1,1	18011	3690	14321	1.18
02.04.2024	20.03.2025	Erdgas H	1,1	12708	3521	9187	1.14
20.03.2021	20.03.2025	Brennholz	0,2	2000	0	2000	1.12

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis