

Exposé

Einfamilienhaus in Henstedt-Ulzburg

Modernes Einfamilienhaus direkt am Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. OM-455220

Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Willy Türschmann

24558 Henstedt-Ulzburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wird von privat angeboten.

Es überzeugt durch ein sehr angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl und eine moderne, offene Raumgestaltung. Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der viel Platz für gemeinsames Leben bietet.

Große Fensterflächen sorgen für ein schönes Ambiente und ermöglichen einen freien Blick in den grünen Garten. Der Garten ist ideal nach Süden ausgerichtet und bietet viel Sonne als auch Schatten durch Bäume sowie einen hohen Erholungswert. Durch die direkte Lage am Naturschutzgebiet genießen Sie dauerhaft Ruhe und einen Blick ins Grüne. Das Haus wurde im Jahr 2022 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand.

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine hochwertige Einbauküche, moderne Bäder sowie eine Kombination aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern.

Die durchdachte Aufteilung mit mehreren Schlafzimmern bietet ausreichend Platz für Familien und flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für Homeoffice. Das Erdgeschoss ist barrierefrei gestaltet.

Der Außenbereich mit Terrasse, Garten sowie Garage und Stellplätzen rundet das Gesamtbild ab.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung infolge der umfassenden Kernsaniierung im Jahr 2022. Im Zuge der Arbeiten wurde auch eine energetische Sanierung durchgeführt, einschließlich Dachausbau und Dämmung und zusätzlicher Außenwanddämmung. Neue mehrfach verglaste Kunststoffenster mit sehr guten energetischen Werten und eine neue, moderne Haustür mit hohem Sicherheitsstandard rundet die Ausstattung ab.

Neben einer hellen, voll ausgestatteten Einbauküche stehen zwei moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. In den Wohnräumen wurde Echtholzparkett verlegt, während Küche und Bäder mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehmen Wohnkomfort, ergänzt durch Heizkörper in den weiteren Bereichen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Optional besteht die Möglichkeit, den angrenzenden, hinteren Teil des Grundstücks mit ca. 515 m² zusätzlich zu erwerben. Das Grundstück ist bereits als Bauland ausgewiesen und bietet interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Diese Option eröffnet zusätzliche Flexibilität und kann je nach Bedarf individuell genutzt werden. Der Erwerb erfolgt gegen einen entsprechenden Aufpreis.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Lage im Ortsteil Rhen von Henstedt-Ulzburg, direkt am Naturschutzgebiet. Die unmittelbare Nähe zur Natur bietet einen hohen Erholungswert mit weitläufigen Wiesen, Wäldern sowie attraktiven Spazier-, Rad- und Laufstrecken direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer gewachsenen, familienfreundlichen Umgebung mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Pendler ideal: Über die nahegelegene A7 gelangen Sie schnell in Richtung Hamburg, während die AKN eine praktische Verbindung in die Innenstadt bietet. Auch der Flughafen Hamburg ist gut erreichbar und erhöht die Attraktivität der Lage zusätzlich.

Henstedt-Ulzburg verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Nicht zuletzt sorgt die direkte Lage am Naturschutzgebiet für eine nachhaltige Wertstabilität der Immobilie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Straßenansicht 2



Küche

Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Blick in den Garten aus 1 OG

Exposé - Galerie



Treppenabgang



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Induktionskochfläche



Ofen mit Dampfgarfunktion

Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht aus Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht aus Garten



Hausansicht aus Garten