

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Henstedt-Ulzburg

### Moderne 2 Zimmer Wohnung in Henstedt-Ulzburg



Objekt-Nr. **OM-458096**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christina Schoettler

Dammstücken 47  
24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	210 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.760 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine moderne 2-Zimmer-Wohnung in Henstedt-Ulzburg.

Das Gebäude präsentiert sich hochwertig, mit einer Klinkerfassade. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß mit Ausrichtung zum Garten.

Vom Keller bis zum Dachgeschoss ist ein Fahrstuhl nutzbar.

## Ausstattung

Die bodentiefen Fenster sorgen für ein freundliches und lichtdurchflutetes Raumgefühl. Alle Fenster sind mit einer Außenjalousie ausgestattet. Der nach Süden ausgerichtete Balkon/Terrasse ist geräumig und lädt Sie ein, den Tag zu genießen.

Eine gepflegte und hochwertige Einbauküche der Marke Nolte inkl. Herd, Geschirrspüler und Kühlgeräten steht zur Verfügung.

Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen im Bad ausgelegt. Die Dusche ist ebenerdig, die gehobene Sanitärausstattung runden das Bild ab. Die Fußbodenheizung sorgt für ein wohliges Klima in allen Räumen. Die Raumtemperaturen lassen sich über die Thermostate individuell einstellen. Die Wohnung verfügt über eine Lüftungsanlage, die für ein gutes Raumklima sorgt. Interessant ist dies speziell für Allergiker. Die Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung beheizt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus ist im umweltbewussten und energieeffizienten KfW 40 plus Standard erstellt. Die Versorgung erfolgt über umweltfreundliche und energiesparende Wärmepumpen.

## Lage

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg liegt nördlich, vor den Toren Hamburgs, im Landkreis Bad Segeberg im Land zwischen den Meeren.

Das Wohngebäude liegt zentral im Henstedt-Ulzburg. In der Nähe und fußläufig gut erreichbar befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Schule und Kindertagesstätten. Mit dem ÖPNV gelangt man schnell nach Hamburg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hofseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

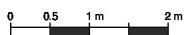
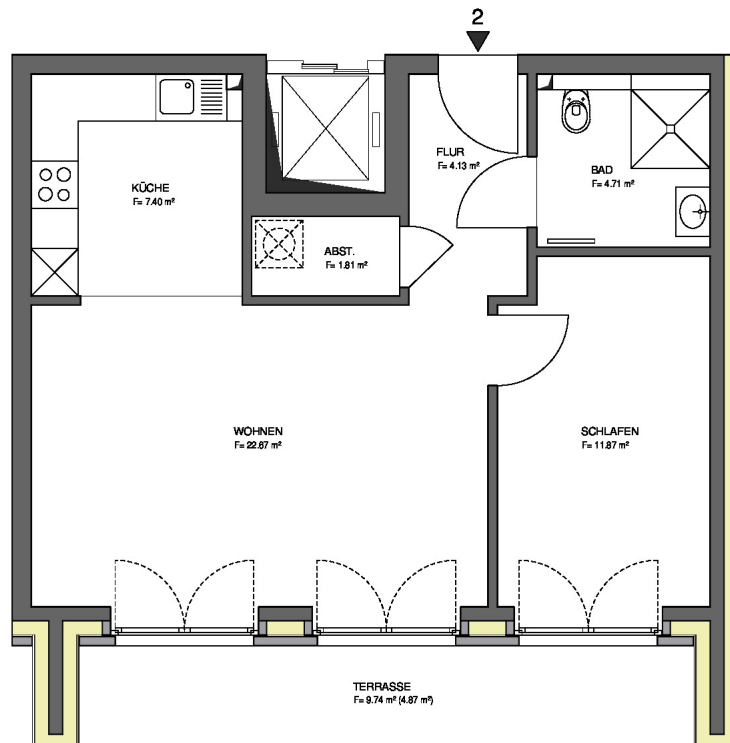


Bad



Bad

# Exposé - Grundrisse



Dammstücken 47, 24558 Henstedt-Ulzburg  
ERDGESCHOSS  
WHG 2 : 57.46 m<sup>2</sup>