

Exposé

Erdgeschosswohnung in Henstedt-Ulzburg

Moderne EG-Wohnung inkl. 2 Stellplätzen - stilvoll & sehr gepflegt



Objekt-Nr. **OM-459086**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Frederik Muchow

24558 Henstedt-Ulzburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	325 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne und stilvolle Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2018 präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung. Auf 87 m² Wohnfläche bietet die Wohnung drei Zimmer, darunter zwei große Schlafzimmer, die flexibel als Arbeits-, Gäste-, Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist der große Gartenanteil von ca. 44 m² mit Südterrasse, die teilweise überdacht ist und damit zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Außenbereich schafft. Das Wohngebäude ist barrierearm gestaltet und verfügt über einen Personenaufzug, der direkt bis in die Tiefgarage führt.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine offene Einbauküche mit namhaften Markengeräten, Fußbodenheizung und elektrische Außenrollläden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC, einen großzügigen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen eigenen Kellerraum mit Licht und Strom. Das mit einem hochwertigen Teppich ausgestattete Treppenhaus vermittelt eine gemütliche Atmosphäre. Ein beheizter Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Immobilie erfüllt den energieeffizienten KfW-55-Standard, was niedrige Verbrauchswerte und ein angenehmes Wohnklima unterstützt.

Die Lage ist ruhig und ohne Durchgangsverkehr, gleichzeitig jedoch zentral mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Schulen, Kitas und Ärzte. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Damit bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort, Qualität, Ruhe und sehr guter Infrastruktur – perfekt für alle, die eine hochwertige und energieeffiziente Wohnlösung suchen.

Der Verkauf erfolgt privat und ohne Makler, keine Provision!

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung, die sowohl optisch als auch funktional Maßstäbe setzt. Die offene Küche stammt vom renommierten Hersteller Schüller und ist mit Siemens-Geräten ausgestattet. In dem Badezimmer erwarten Sie Sanitärelemente von Hansgrohe, eine bodentiefe Dusche sowie ein besonderes Highlight: eine Regendusche mit Massagefunktion. Ein großer Waschtisch und eine zusätzliche Badewanne runden den Komfort ab.

Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Vinylboden ausgestattet, während in Küche und Bädern hochwertige Fliesen verlegt wurden. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung und die integrierte Lüftungsanlage von Danfoss. Die elektrischen Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Wohnung verfügt über einen Glasfaseranschluss, einen großzügigen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einen eigenen Kellerraum mit Licht und Strom sowie einen beheizten Tiefgaragenstellplatz und einen Außenstellplatz.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Henstedt-Ulzburg bietet eine attraktive Mischung aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld, das durch viel Grün und eine entspannte Atmosphäre geprägt ist. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung: Die nächste Bushaltestelle ist bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, und auch die nächstgelegene Bahnstation liegt nur etwa 15 Minuten Fußweg entfernt. Mit der geplanten S5-Linie verbessert sich die Verkehrsanbindung noch einmal deutlich. Die Nähe zur A7 sowie die gute Bahnanbindung macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Der Hamburger Flughafen befindet sich ebenfalls mit ca. 20 Minuten Fahrtzeit in unmittelbarer Nähe.

Henstedt-Ulzburg bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Schwimmbäder, Rad- und Wanderwege, Grünflächen sowie vielfältige Angebote für Familien. Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass der Alltag komfortabel und unkompliziert gestaltet werden kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



HWR



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Hausflur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Eingang

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Außenstellplatz



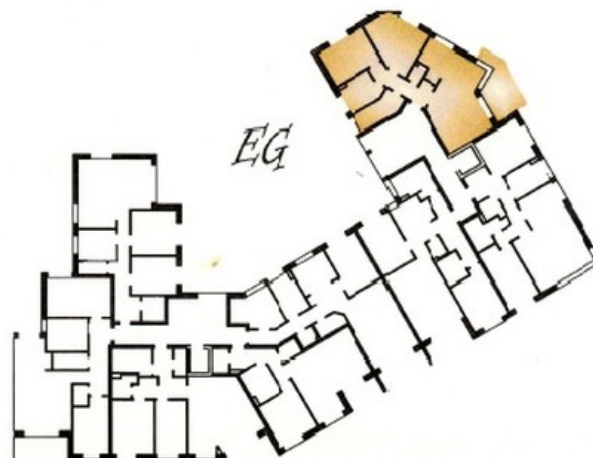
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



wohnung 8 3 - Zimmer

Wohnen/Essen	24.83 m ²
Küche	6.39 m ²
Bad	7.02 m ²
Zimmer	12.61 m ²
Flur	7.08 m ²
Garderobe	0.97 m ²
Schlafen	14.58 m ²
Abstellraum	6.07 m ²
G'WC	1.51 m ²
Terrasse(0.5 x 12.33)	6.17 m ²
gesamt: ca.	87.23 m ²



Grundriss