

Exposé

Wohnung in Henstedt-Ulzburg

3 Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-474736

Wohnung

Verkauf: **157.000 €**

Ansprechpartner:
Grundmann

Breslauer Str. 7
24558 Henstedt-Ulzburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,11 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,50 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	312 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung in ruhiger, gefragter Lage, wartet darauf nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden!

Auf durchdachten 67,11 m² verteilt auf 3 Zimmer im 1. Obergeschoss bietet diese Wohnung genügend Platz für kleine Familien, Singles und Paare oder als perfekte Kapitalanlage.

Highlight: Der Südwest-Balkon lädt von den frühen Nachmittagsstunden bis in den Abend hinein zum Verweilen ein – ideal für den Feierabendkaffee, ein Glas Wein in der Abendsonne oder einfach zum Durchatmen nach einem langen Tag.

Eine ruhige Lage mit erstklassiger Infrastruktur direkt vor der Haustür, ein Südwest-Balkon zum Genießen – diese Wohnung bietet die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause oder eine lohnende Investition.

Hinweis zum Grundstück: Erbpacht

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, der Erbbaurechtsvertrag läuft bis 2069. Der jährliche Erbbauzins beträgt 235,72€.

Monatliche Kosten im Überblick

Hausgeld: ~292 €

Erhaltungsrücklage: ~66,27 €

Erbbauzinsen: ~19,64 €

Gesamt: 378 €

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Wohnung!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone, direkt am Bürgerpark (300 m). Grund- und Gemeinschaftsschule sind 300 m entfernt, das Gymnasium 800 m. Der nächste Bus hält 100 m vor der Tür.

Henstedt-Ulzburg bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten in gut erreichbarer Nähe. Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein.

Verkehrstechnisch ist der Standort ebenfalls attraktiv: Über die guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale Straßennetz sind umliegende Orte und das Hamburger Stadtgebiet komfortabel erreichbar. Damit verbindet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit einer hohen Alltagstauglichkeit und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	195,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

