

Exposé

Reihenendhaus in Henstedt-Ulzburg Endreihenhaus in sehr ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-291124

Reihenendhaus

Verkauf: **329.000 €**

Rugenbarg 11
24558 Henstedt-Ulzburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	318,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	98,80 m ²	Carports	1
Nutzfläche	59,37 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird hier ein Endreihenhaus in Sackgassenlage. Das Haus ist 1970 gebaut, der Dachboden ist ausgebaut und das Badezimmer mit einem Erker vergrößert worden.

Im Erdgeschoss ist ein G-WC (ca. 1,8 qm²), ein großzügiger Flur (ca. 7,9 qm²), eine Küche (ca. 8,3 qm²) mit einer Einbauküche, ausgestattet mit einer Kühlgefrierkombination, einem Geschirrspüler und einem Backofen mit Ceranfeld.

Des Weiteren befindet sich das Wohnzimmer mit einem Essbereich (ca. 25,8 qm²) im Erdgeschoss. Von der Küche aus können bequem Speisen und Geschirr über eine Durchreiche in den Essbereich transportiert werden. Vom Essbereich und Wohnzimmer gelangt man auf die mindestens 15 qm² große, fast uneinsehbare Terrasse, die zum Nachbarn hin durch eine hohe Hecke und zum Weg hin durch einen Schuppen geschützt ist. An die Terrassenfliesen grenzt der Rasen des restlichen Grundstückes an, welches am Rand mit Sträuchern und Büschen begrenzt ist.

Über die Treppe im Flur gelangt man in den Keller und in die oberen Stockwerke. Der Keller hat einen Heizungsraum mit Waschküche, einen Vorratskeller, einen Büro- und einen Hobby/Werkstattraum.

Im 1. Obergeschoss erreicht man über die Treppe (ca. 1,9 qm²) einen kleinen Flur

(ca. 3,6 qm²), das Duschbad (ca. 4,1 qm²) und 2 Schlafräume à ca. 11,00 qm² und

ca. 22 qm² mit Zugang zu dem Balkon. Über eine weitere feste Treppe gelangt man auf den ca. 10,00 qm² großen ausgebauten Dachboden. Auf jeder Seite befinden sich mit Holz abgetrennte Abseiten und es ist ein sehr großes Velux-Dachfenster zur Gartenseite eingebaut.

Auf der Eingangsseite ist ein kleiner Vorgarten mit Blick auf eine große Wiese angelegt.

Über eine kleine Zufahrtsstraße/breiterer Zugangsweg kann man auch an das Endreihenhaus heranfahren.

Ausstattung

Zu dem Endreihenhaus gehört ein Endcarportstellplatz an der Straße gelegen, der mit einem Bewegungsmelder und Beleuchtung ausgestattet ist.

Die Gasheizung ist 2006 neu eingebaut worden und Ende 2023 überholt worden.

Eine Rechnung liegt vor.

Am Küchenfenster und an den Fenstern im 1. Obergeschoss sind Rollläden angebracht.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der angegebene Preis ist die Grundlage für die Verhandlung. Ein sogenannter Verhandlungsbasispreis.

Lage

Das Endreihenhaus liegt in einem großem überwiegend mit Einzel- und Reihenhäusern bebauten Wohngebiet. Die direkte Lage kann man als Feldrandlage bezeichnen, gleichzeitig aber auch als relativ zentral, da das Gewerbegebiet Henstedt-Ulzburg mit den diversen Einkaufsmöglichkeiten, wie Hesebeck, Media Markt, Kaufland, Tchibo, Lidl und viele Anderen ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt liegt. Auch das Einkaufszentrum mit dem AKN-Bahnhof und dem Rathaus und vielen Ärzten ist in ca. 5 Minuten erreichbar.

Die Autobahn A 7 erreicht man in ca. 5 bis 10 Minuten über die erst vor ein paar Jahren neu gebaute Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Eingangseite

Exposé - Galerie



Vorderseite



Rückseite

Exposé - Galerie



Zufahrtsweg



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Rückseite vom Garten aus



Blick vom Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



Garten

Exposé - Galerie



G-WC



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer/Essb.



Bad