

**Gitta Paulat Immobilien  
Schlehenweg 21a  
24558 Henstedt-Ulzburg  
[www.gittapaulatimmobilien.de](http://www.gittapaulatimmobilien.de)  
[info@gittapaulatimmobilien.de](mailto:info@gittapaulatimmobilien.de)**

## **Helles, großzügiges und modernes Einfamilienhaus im Stil einer Jugendvilla in Henstedt-Ulzburg**

Das angebotene Einfamilienhaus im Stil einer Jugendvilla liegt im Herzen der Großgemeinde Henstedt-Ulzburg im südlichen Schleswig-Holstein vor den Toren Hamburgs. Henstedt-Ulzburg bietet Ihnen alles, was Sie zum Leben und Wohlfühlen benötigen, sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Einzelhandel und verschiedene Dienstleistungsunternehmen finden Sie direkt am Ort. Die BAB 7 gewährt Ihnen kurze Wege nach Hamburg oder aber Richtung Norden nach Kiel und Flensburg. Die Anbindung an den ÖPNV (Busverkehr und AKN) garantiert Ihnen Ihre Flexibilität auch ohne den Pkw.



Die optimale und zentrale Lage wird durch die Süd-West-Ausrichtung des ca. 734 m<sup>2</sup> großen Grundstückes einmal mehr unterstrichen.

Die umliegende Bebauung im gewachsenen Wohngebiet besteht überwiegend aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Kindergärten, Schulen und auch Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso wie Bushaltestellen und der AKN-Bahnhof fußläufig zu erreichen. Nur wenige Minuten trennen Sie von dem Wanderweg, der Sie über Felder und Wiesen mitten in die Natur und in das nahe gelegene Waldstück „entführt“.

Die bezaubernde „Jugendstilvilla“ wurde ursprünglich 1905 erbaut und in den Jahren 2013/2014 sehr aufwändig saniert, wobei darauf geachtet wurde, dass der Altbau-Charme erhalten bleibt. In diesem Zuge wurde das Dach gereinigt, neu beschichtet und gedämmt, die Elektrik wurde modernisiert und erweitert, ein neues „Badeparadies“ wurde eingerichtet und eine moderne Küche installiert. Die Fußböden in den Fluren und in der Küche sowie auch im Badezimmer sind mit hochwertigen Granitfliesen belegt und in den anderen Räumen wurde der Holzdielenboden aufgearbeitet, so dass er im alten Glanz erstrahlt. Auch die Türen wurden im alten Stil belassen und aufgearbeitet.

Auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> über zwei Vollgeschosse und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet Ihnen das Haus vier reelle Zimmer, eine helle und großzügig gestaltete Wohnküche sowie ein Voll- und Duschbad. Eine große, überdachte Terrasse, ein herrlicher Garten mit großem Gartenhaus und ein Carport runden das Angebot perfekt ab.



Eine großzügige und sehr helle Eingangsdiele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, Schuhschrank oder weitere Kleinmöbel.

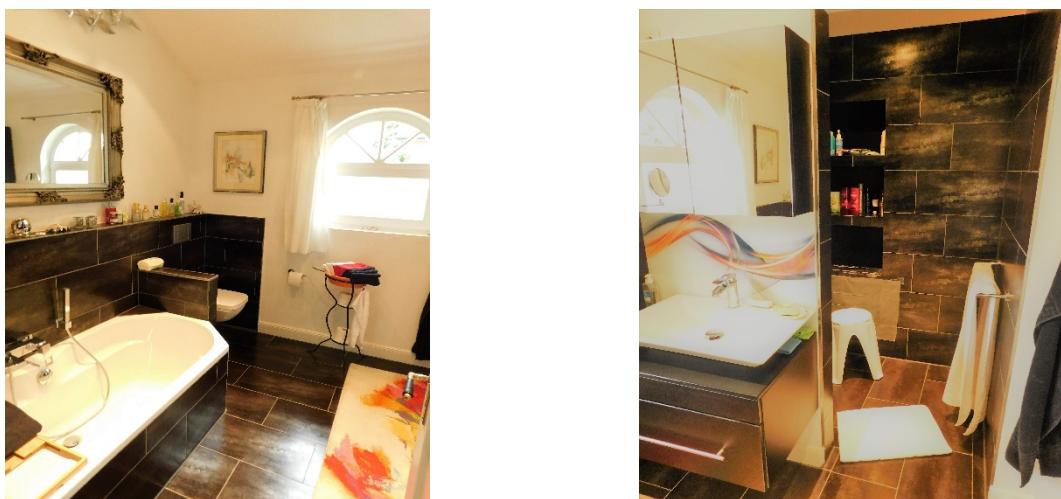
Die offene Wohnküche ist neben diversen Unter- und Oberschränken für Ihr Kücheninventar mit einem extra großen Induktionskochfeld, einer darüber angebrachten Esse mit Abluft, einer Kühl-Gefrierkombination und einem Geschirrspüler ausgestattet. Ein Backofen sowie auch eine Mikrowelle wurden in bequemer Arbeitshöhe installiert.



Im anschließenden Esszimmer ist ausreichend Platz für einen großen Essbereich sowie auch weitere Möbel gegeben. Durch eine zweiflügelige Schiebetür erreichen Sie das gemütliche Wohnzimmer, in dem Sie in der Ecke auch den Kamin für gemütliche Stunden im Herbst und Winter finden.



Von einem zweiten, von der anderen Seite der Wohnküche aus zu erreichenden, Flur, kommen Sie zu Ihrem „Badeparadies“, in das derzeitige Schlafzimmer und zu Ihrer Terrasse und in den Garten.



Das Badezimmer verfügt neben einer Badewanne, einem großen Handwaschbecken und wandhängendem WC über einen separaten großen Duschbereich mit Rainshower-Dusche. Auch hier wurden hochwertige Granitfliesen verlegt und ein Sprossenheizkörper sorgt für die Erwärmung des Badezimmers.

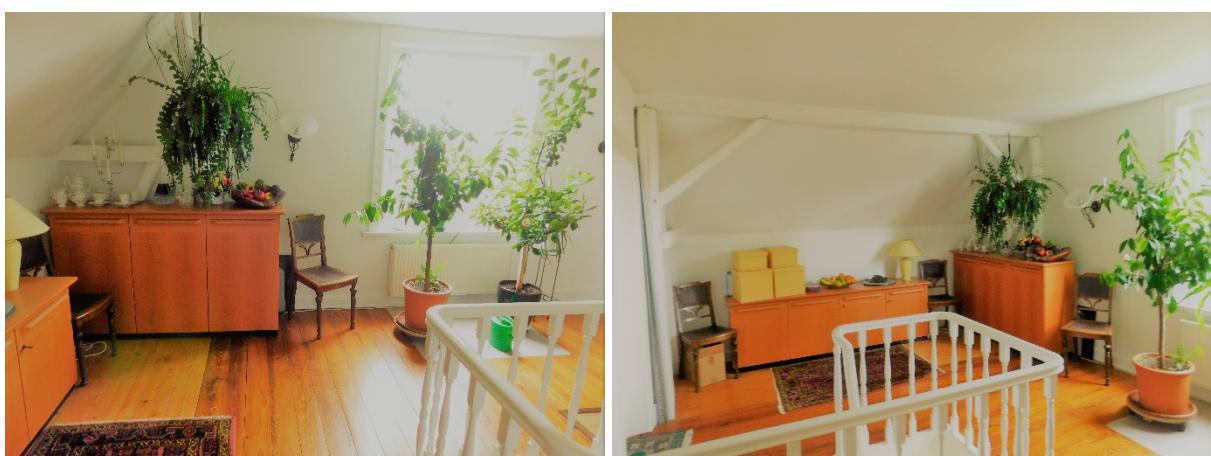
Das derzeitige Schlafzimmer ist zum seitlichen Grundstück ausgerichtet und bietet Platz für verschiedene Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten.



Eine mit Glaseinsätzen versehene Außentür führt Sie auf Ihre Terrasse und in den anschließenden Garten. Die Terrasse ist überdacht, so dass Sie auch bei typisch norddeutschem „Schmudelwetter“ draußen verweilen können.



Eine Holztreppe führt von der Eingangsdiele ins Obergeschoss. Von der lichtdurchfluteten und vielfältig nutzbaren Galerie gelangen Sie links und rechts zwei weitere schön geschnittene und helle Räume.





Der aufgearbeitete Dielenboden zusammen mit den sichtbaren Balken untermauert den charmanten, individuellen Stil des Hauses. Von der Galerie aus führt eine Einschubtreppe auf den Dachboden, der viel Staufläche bietet. Im Teilkeller des Hauses haben Sie neben Platz und Anschlussmöglichkeiten für Ihre Waschmaschine und Trockner weitere Staufläche zur Verfügung.

Im seitlich neben dem Haus liegenden Carport findet auch Ihr Pkw ein trockenes neues Zuhause, ein Stellplatz für einen weiteren Pkw liegt direkt davor.

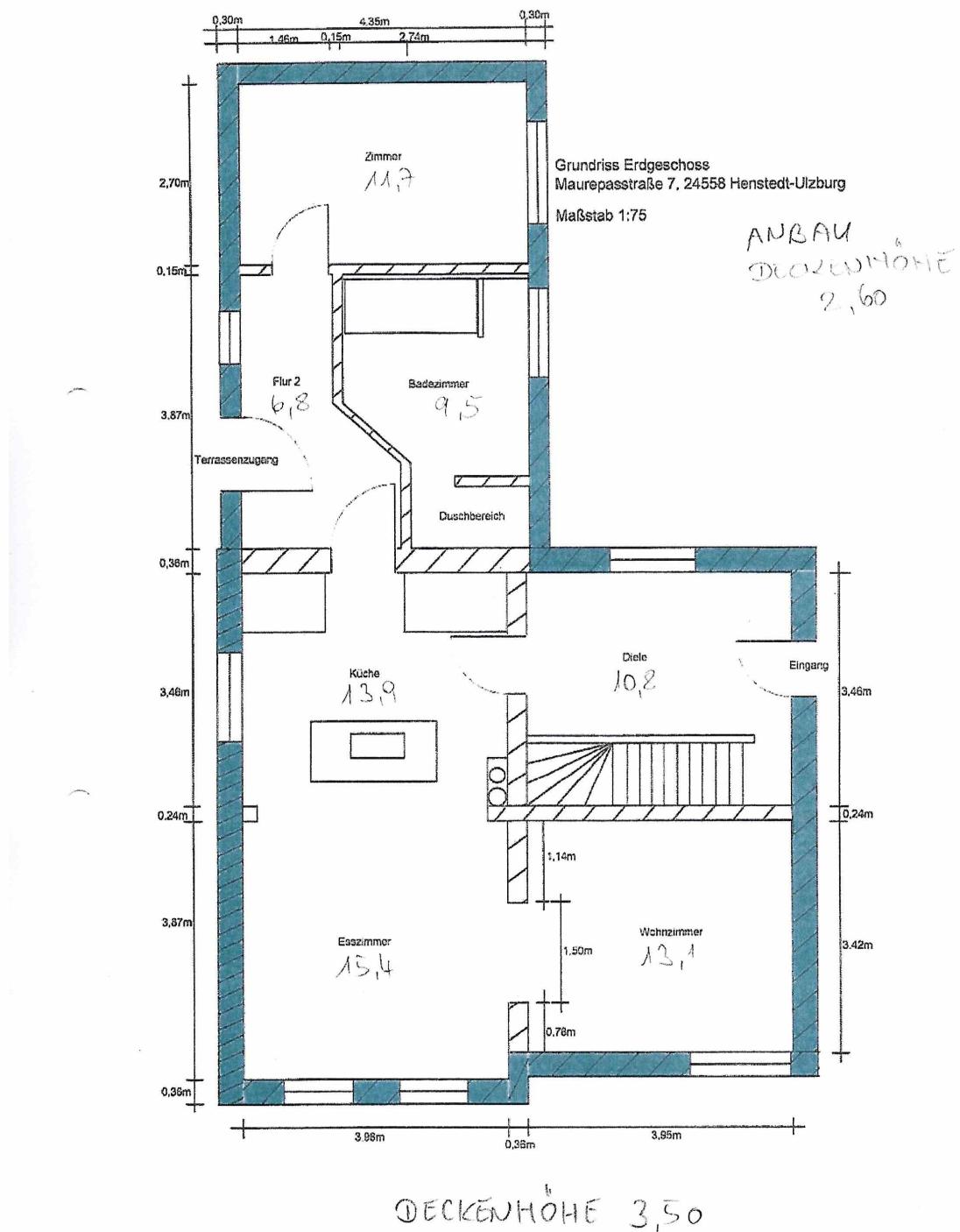
Das Gartenhaus ist reell groß gehalten, so dass neben Ihren Gartengeräten auch Fahrräder u. ä. untergebracht werden können. Der Garten ist pflegeleicht mit vielen immergrünen Bäumen und Büschen angelegt und zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ganz charmant eingefriedet.

Auf einen Blick:

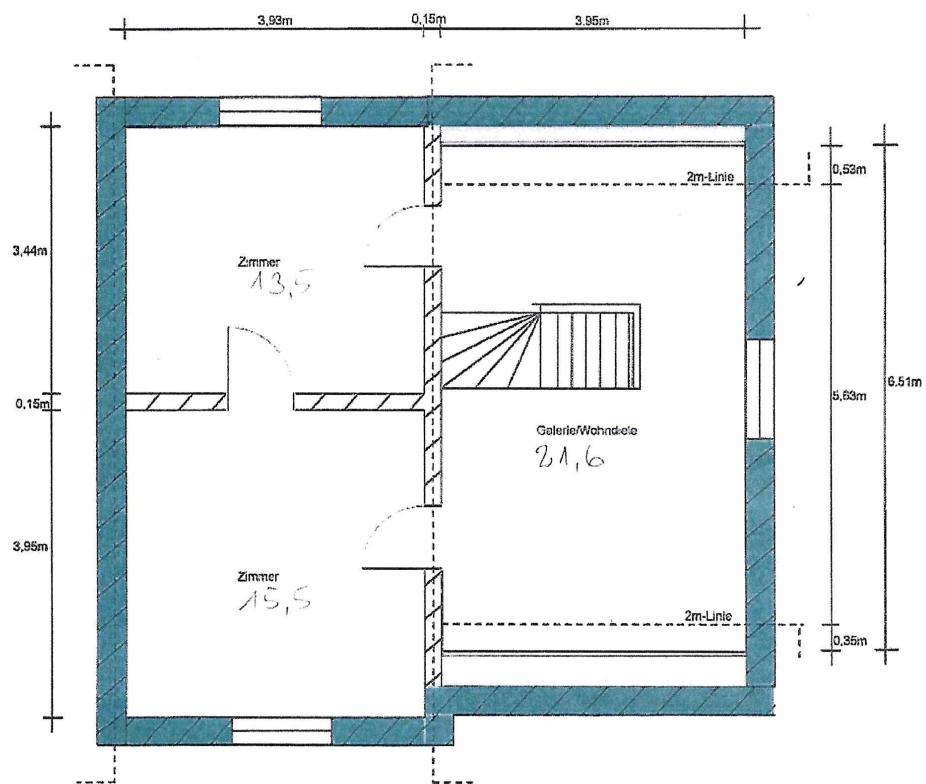
Baujahr:	1905
Sanierung / Modernisierung:	2013/2014
Grundstücksgröße:	ca. 734 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4-5
Kaufpreis:	€ 464.000,-
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

Angaben Energieausweis: Heizungsart: Gas-Zentralheizung / Baujahr: 2004/wesentlicher Energieträger: Gas / Energieausweistyp: Bedarfsausweis / Energieverbrauchskennwert: 145,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) / Energieeffizienzklasse: E

**Grundriss EG:**



**Grundriss OG:**



Grundriss Obergeschoss  
Maurepassstraße 7, 24558 Henstedt-Ulzburg  
Maßstab 1:75

DECKENHÖHE 2,50

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Durch die von Gitta Paulat Immobilien präsentierten Angebote, werden Ihnen Dienstleistungen angeboten. Durch Inanspruchnahme der Dienstleistung kommt ein Maklervertrag zustande. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund der Tätigkeit und Vermittlung ein Vertrag bezüglich des zu vermittelnden Objektes zustande gekommen ist, hierbei genügt die Mitursächlichkeit.

Bei Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision die im Exposé angegebene Maklercourtage oder, wenn nicht anders angegeben, 6% zzgl. gesetzl. MwSt. (7,14% inkl. gesetzl. MwSt.) des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. Die Provision ist kraft Gesetzes jeweils hälftig von Verkäufer und Käufer zu zahlen.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages von Wohnräumen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (2,38 Nettomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die gemäß Bestellerprinzip bei Vertragsabschluss vom Auftraggeber zu zahlen ist.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages für Gewerbeflächen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (3,57 Bruttomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die bei Vertragsabschluss vom Mieter zu zahlen ist.

Gitta Paulat Immobilien ist uneingeschränkt berechtigt, sich am Vertragsabschluss sowie auch an der Ausfertigung zu beteiligen und auch provisionspflichtig für den anderen Vertragspartner tätig zu werden. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Basis für alle Geschäftsverhandlungen mit Gitta Paulat Immobilien und verbindlich. Mit Empfang des Angebotes treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Abweichende/individuelle Regelungen und Vereinbarungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen der Zustimmung von Gitta Paulat Immobilien.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die an Sie weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird daher nicht übernommen. Es obliegt den Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Ebenfalls wird von Gitta Paulat Immobilien keine Haftung für Schadenersatzansprüche, die sich aus Objektängeln, zeitlichen Verzögerungen oder Nichtzustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages ergeben, übernommen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne das Einverständnis von Gitta Paulat Immobilien das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision in voller Höhe. Ist Ihnen ein Objekt bereits von anderer Seite angeboten worden und bekannt, sind Sie verpflichtet, dieses innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuzeigen und den Nachweis der Kenntnis zu erbringen. Sollte die Bekanntgabe nicht fristgerecht erfolgen, so erkennen Sie den Nachweis durch die Firma Gitta Paulat Immobilien an.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Gitta Paulat Immobilien nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass die relevanten Daten Ihres Personalausweises festgehalten werden, beispielsweise durch ein Foto, Scan oder eine Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss (Quelle: Informationen zum Geldwäschegesetz vom Immobilienverband Deutschland IVD).