

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

## **Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück In Henstedt-Ulzburg**

Dieses superhell und großzügig gestaltete Einfamilienhaus liegt in der Großgemeinde Henstedt-Ulzburg im südlichen Schleswig-Holstein vor den Toren Hamburgs im Ortsteil Henstedt. 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 Immobilie besticht neben der perfekten Lage nicht zuletzt auch durch eine optimale Raumaufteilung und ein großes, sehr schön angelegtes Grundstück. Die umliegende Bebauung im gewachsenen Wohngebiet in einer 30er-Zone besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von Fahrrad- und Wanderwegen, die Sie über Felder und Wiesen mitten in die Natur und in nahe gelegene Waldstücke „entführen“.

Auf einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> verfügt das 1976 errichtete, individuell geplante, Einfamilienhaus über ein sehr großes, helles Wohnzimmer, vier bis fünf (Schlaf-)Zimmer, eine halboffen gestaltete Küche, 2 Badezimmer, Gäste-WC sowie zwei große Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume.

Der helle und freundliche Eingangsbereich ist offen gestaltet und bietet Platz für eine Garderobe und weitere Kleinmöbel. Gleich links finden Sie das helle Gäste-WC, die Sanitärmöbel und Fliesen sind hell gehalten und das Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht.

Auf der rechten Seite führt Sie der Weg in einen – aus ursprünglich zwei kleineren Räumen zusammengesetzten – sehr schön großen und hellen Raum der als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer etc. eingerichtet und genutzt werden kann. Selbstverständlich können die ursprünglichen zwei Räume wieder hergestellt werden, da hier zwei Türen, jeweils am Ende des Zimmers, installiert sind.



Das mit seinen ca. 38 m<sup>2</sup> herrlich große und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer besticht nicht zuletzt durch den traumhaften Ausblick in Ihren Garten. Die Größe und der Schnitt ermöglichen die Verwirklichung verschiedener Einrichtungswünsche. Im Wohnzimmerbereich sorgt die fast wandbreite Fensterfront für viel Tageslicht, der Essbereich ist direkt vor dem großen Terrassentürelement / Schiebetür eingerichtet, der Fußboden ist ganz pflegeleicht mit hochwertigen und zeitlos modernen Fliesen belegt.



Die halboffen gestaltete Küche ist durch einen in den Durchbruch eingebauten Tresen mit offenen Regalen räumlich vom Essbereich „getrennt“ und mit einer Einbauküche in U-Form mit Backofen, Kochfeld, Abzugshaube, Kühlschrank, Spüle und Geschirrspüler ausgestattet. In den vielen Schränken ist ausreichend Platz für Ihre Küchenutensilien gegeben, eine Mikrowelle ist in bequemer Arbeitshöhe installiert. Das große, zum Garten ausgerichtete, Fenster sorgt für die direkte Belüftung und viel Tageslicht.



Gegenüber der Küche finden Sie einen großen Hauswirtschaftsraum, in dem neben sämtlichen Hausanschlüssen ausreichend Lagerfläche sowie auch Platz und Anschlussmöglichkeiten für Ihre Waschmaschine und Trockner gegeben sind.



Von dem anderen Ende des Wohnzimmers führt Sie ein kleiner Flur in den „Privat-Trakt“ zu einem weiteren Schlafzimmer und zum Badezimmer. Das Schlafzimmer ist zum Garten ausgerichtet und bietet ausreichend Platz auch für größere Schlafzimmernmöbel.

Das ca. 12 m<sup>2</sup> große Badezimmer ist neben Waschtisch, Badewanne und WC mit einer separaten Dusche ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt auch hier für direkte Belüftung und viel Licht, die Wand und Bodenfliesen sind baujahrentsprechend.



In dem kleinen „Privat-Trakt-Flur“ finden Sie auch die zweite, im hinteren Bereich installierte, Tür zu dem großen Zimmer, das Sie bereits nach dem Betreten des Hauses kennengelernt haben.

Eine offene Treppe führt vom Eingangsbereich des Hauses in das ausgebaute Dachgeschoss mit einem großzügigen und dielenartig gestalteten Eingangsbereich, zwei großen (Schlaf-) Zimmern, einem Badezimmer und einem weiteren großen Hauswirtschafts-/Abstellraum. In der „Eingangsdiele“ könnte problemlos ein gemütlicher Sitzbereich, Arbeitsplatz oder Spielbereich für Ihre Kinder entstehen.



Im Badezimmer ist neben dem WC und Handwaschbecken eine Dusche installiert, das große Dachflächenfenster sorgt auch hier für ausreichend Tageslicht und die erforderliche direkte Belüftung. Die beiden weiteren Räume im Dachgeschoss bieten aufgrund der Größe und des raffinierten Schnittes viel Platz und lassen sich vielfältig einrichten und nutzen, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder, oder, oder....



Der ca. 17 m<sup>2</sup> große – ebenfalls mit Fenster versehene - Abstellraum ist hervorragend als Kellerersatzraum nutzbar.

Seitlich an das Haus angebaut befindet sich der Heizungsraum, in dem neben der Heizungsanlage /Gasbrennwertanlage Buderus) viel Stauraum und auch Platz z. B. für einen Werkstattbereich zur Verfügung steht. Daran anschließend bietet ein großer, halboffen gestalteter Abstellbereich (Innenhof) viel Platz für Ihre Gartengeräte und – möbel oder auch andere Gegenstände und in der vorn am Grundstück errichteten Doppelgarage finden Ihre Pkw und/oder Fahrräder etc. ihr neues Zuhause.

Das traumhaft angelegte, mit vielen immergrünen Büschen und Bäumen eingefriedete, große Grundstück bildet für Hobbygärtner und Kinder ein wahres Paradies, auf der großen, mit Fliesen belegten, Terrasse in Süd/West Ausrichtung lässt sich die freie Zeit herrlich genießen.



Die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im und am Haus wurden fachmännisch und mit Materialien von hoher Qualität durchgeführt. Die Fenster sind ebenso wie die Terrassen- und Haustür dreifach-isolierverglast und mit einer Alarmanlage ausgestattet. Der Glasfaser-Anschluss (wilhelm.tel) ermöglicht Ihnen Telefon, TV und vor allem Internet, so dass Ihrem Home-Office hier nichts entgegensteht.

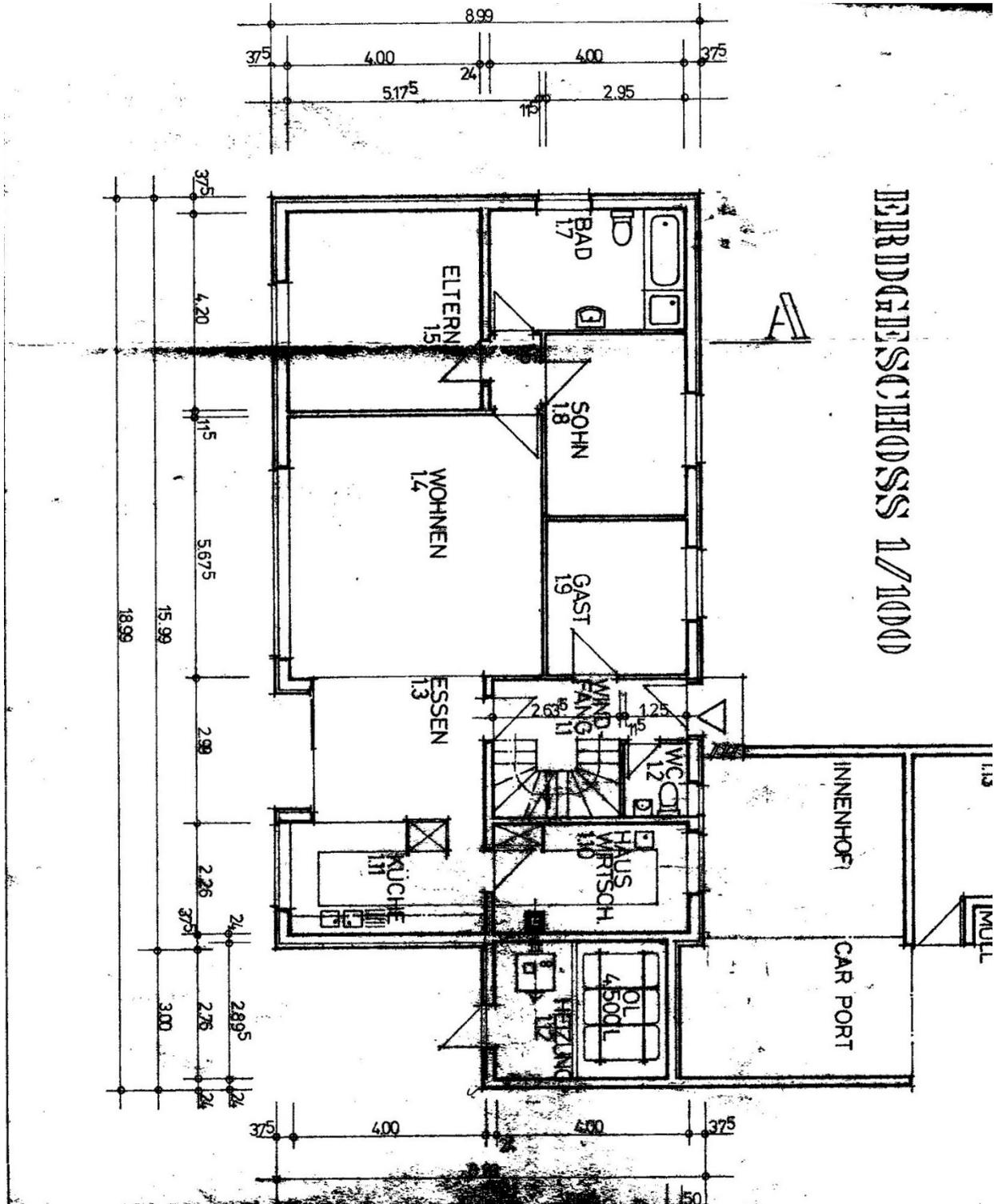
Auf einen Blick:

Baujahr:	1976
Grundstücksgröße:	ca. 894 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Kaufpreis:	€ 549.000, -
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: 2014/wesentlicher Energieträger: Gas / Energieausweistyp: Bedarfsausweis / Energieverbrauchskennwert: 125,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) / Energieeffizienzklasse: D



Grundriss EG:





## 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 Objektmängeln, 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 mitzuteilen 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).