

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

## **Großzügige und helle 2-2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten in Henstedt-Ulzburg**

Die angebotene Wohnung liegt in Henstedt-Ulzburg, Ortsteil Henstedt, im südlichen Schleswig-Holstein in zentraler und trotzdem naturnaher Umgebung. Henstedt-Ulzburg bietet alles, was Sie zum Leben und Wohlfühlen benötigen, sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Einzelhandel und verschiedene Dienstleistungsunternehmen finden Sie direkt am Ort. Die komfortable Lage, in der Nähe zu allen Dingen des täglichen Bedarfs, ist nicht zuletzt auch durch die Anbindung an den ÖPNV durch Bushaltestellen und AKN-Bahnhof optimal.



Die Wohnanlage wurde 1971 in massiver konventioneller Bauweise errichtet, die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Auf einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Wohnung ein herrliches helles Wohnzimmer, ein kleines, mit dem Wohnzimmer verbundenes Zimmer, ein Schlafzimmer, Badezimmer, eine geräumige Küche sowie eine Abstellkammer. Im Keller steht Ihnen neben gemeinschaftlichen Räumen ein separater, eigener Keller- raum zur Verfügung.

Der großzügige und dielenartig gestaltete Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verschiedene Kleinmöbel. In einer kleinen Abstellkammer direkt neben der Wohnungseingangstür verfügen Sie über Platz und Stauraum für Ihre Haushaltsgeräte und Vorräte.



In der gleich auf der rechten Seite liegenden Küche ist eine großzügige Einbauküche in L-Form installiert, ergänzend kann auch ein kleiner Essplatz eingerichtet werden. Neben dem Herd mit Ceranfeld, einer Spüle und einer integrierten Mikrowelle ist die Küche mit einem Geschirrspüler und einem Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. In den vielen Unter- und Oberschränken verfügen Sie über ausreichend Platz für Ihr Kücheninventar. Das große Fenster sorgt neben viel Tageslicht für die direkte Belüftung.

Das anschließende Schlafzimmer hat eine reelle Größe und ist durch das doppelflügelige Fensterelement ebenfalls sehr schön hell. Hier finden Sie auch für größere Schlafzimmerschränke ausreichend Platz und Stellflächen.



Im großzügig gestalteten, innenliegenden Badezimmer verfügen Sie neben dem wandhängenden WC und Handwaschbecken über eine Badewanne mit Duschvorrichtung. Platz und Anschlussmöglichkeiten für Ihre Waschmaschine ist ebenfalls gegeben. Die Wand- und Bodenfliesen sind neutral in Weiß gehalten.

Das große Wohnzimmer ist sehr gut geschnitten und bedingt durch die fast wandbreite Fensterfront lichtdurchflutet. Das bauseitig ursprünglich geplante kleine Zimmer ist hier direkt mit dem Wohnzimmer verbunden, könnte bei Bedarf selbstverständlich aber separiert werden. Die Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und die Gestaltung individuell und ganz nach Ihren Wünschen und dem Bedarf umzusetzen.



Die vom Wohnzimmer aus zu begehende Terrasse ist nach Süd/West ausgerichtet und verspricht entspannte Stunden mit Blick ins Grüne, das zur Wohnung gehörende kleine Gartenstück ist durch immergrüne Pflanzen und Büsche eingefriedet und rundet das „Wohlfühlambiente“ perfekt ab – hier fühlen sich nicht nur Hobbygärtner sehr wohl.



An allen Fenstern und der Terrassentür sind Außenjalousien angebracht, die größtenteils elektrisch zu bedienen sind.

Neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum bietet der Keller eine Gemeinschaftswaschküche, die vorhandenen Waschmaschinen können Sie mittels Münzeinwurf nutzen, ergänzend steht ein Trockenkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Elektrik und der Sicherungskasten in der Wohnung sind baujahrentsprechend und wären zu erneuern.

Durch die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnanlage und die fachgerechte Verwendung hochwertiger Materialien verfügt das Haus insgesamt über einen guten Standard. Neben regelmäßigen Renovierungsmaßnahmen der Gemeinschaftsflächen wurden u. a. die Fassade gedämmt und die Wasser- und Abwasserleitungen saniert. Kurz- und mittelfristig sind umfangreiche Maßnahmen im Hinblick auf die Erneuerung der Wassererwärmungsanlage bzw. Erweiterung der Heizungsanlage erforderlich. Die dafür kalkulierten Kosten werden zum Teil über die Instandhaltungsrücklage finanziert, eine zusätzliche Sonderumlage wird unter Umständen erforderlich sein. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage und des monatlichen Wohngeldes und bereits beschlossene Maßnahmen ergeben sich aus den Wohngeldabrechnungen und Protokollen der Eigentümerversammlungen.

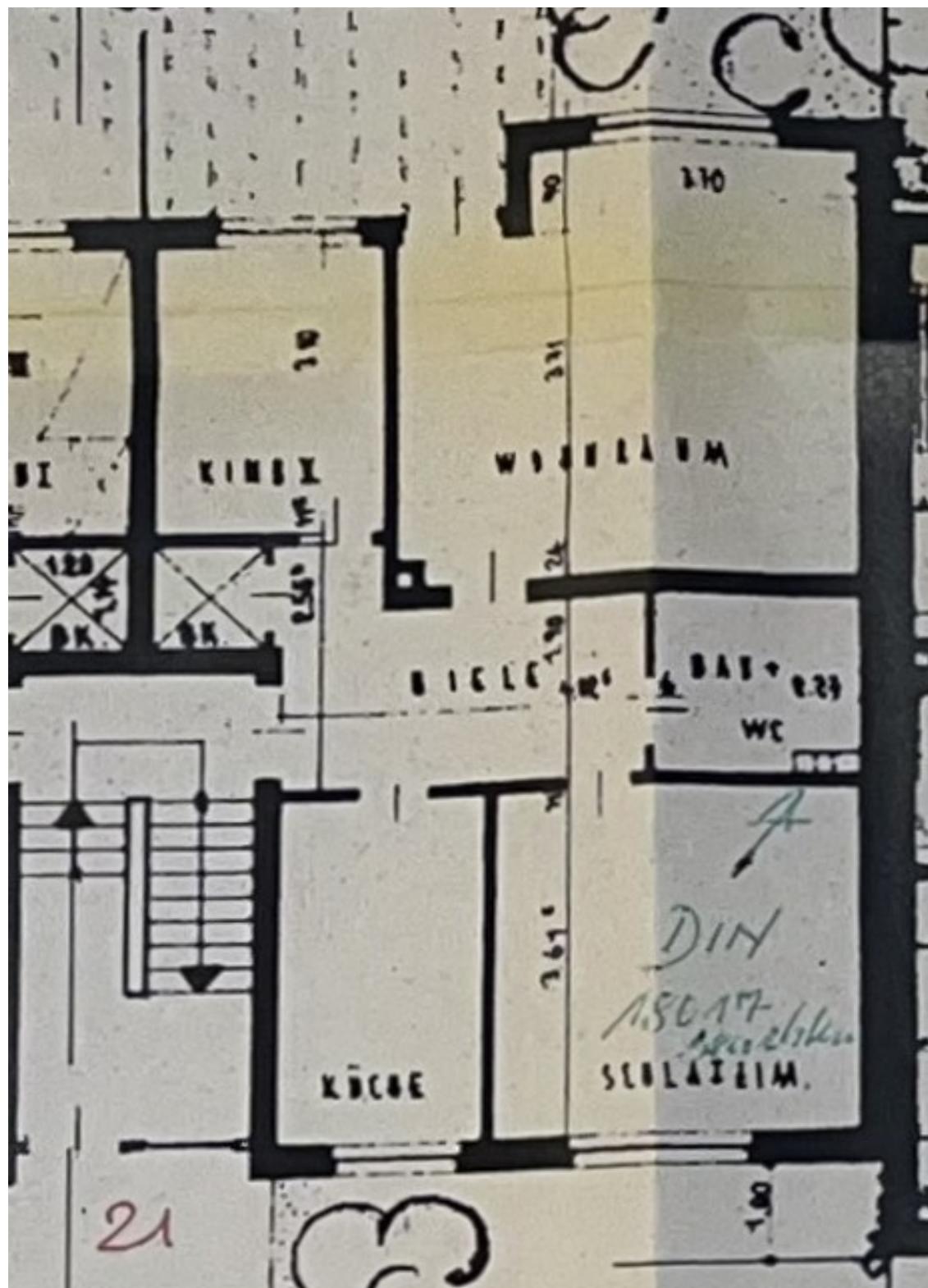
Die Wohnanlage ist auf einem Erbpachtgrundstück errichtet, der Pachtvertrag hat eine Restlaufzeit von ca. 44 Jahren, der anteilige Erbpachtzins ist im Wohngeld bereits enthalten.

Auf einen Blick:

|                      |                                                                                                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:             | 1971                                                                                                                                                       |
| Wohnfläche:          | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                                                                                                      |
| Miteigentumsanteile: | 114/10.000stel                                                                                                                                             |
| Zimmer:              | 2 – 2,5                                                                                                                                                    |
| Hausgeld:            | € 332,- / Monat inkl. Rücklagenbildung                                                                                                                     |
| Kaufpreis:           | € 158.000,-                                                                                                                                                |
| 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: Zentralheizung / Baujahr: 1970/wesentlicher Energieträger: Erdgas / Energieausweitertyp: Verbrauchsausweis / Energieverbrauchskennwert: 175 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) / Energieeffizienzklasse: F

Grundriss:



## 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 Gewerbeträßen 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).