Gitta Paulat Immobilien
Schlehenweg 21a
24558 Henstedt-Ulzburg
www.gittapaulatimmobilien.de
info@gittapaulatimmobilien.de

Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Henstedt-Ulzburg

Willkommen in einem Zuhause, das Ihnen Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen bietet. Dieses gepflegte und lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein außergewöhnlich großes Grundstück in ruhiger und begehrter Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Henstedt-Ulzburg – nur einen „Katzensprung“ entfernt von der Metropolregion Hamburg. Schulen aller Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich direkt vor Ort. Viele Sportvereine sowie ein großes kulturelles Angebot runden den charmanten Charakter der Großgemeinde perfekt ab. Die Autobahn A7 sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und AKN) ermöglichen eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit Hamburgs sowie der umliegenden Regionen.



Henstedt-Ulzburg zählt zu den beliebten Wohnlagen im nördlichen Hamburger Umland. Der Ortsteil Henstedt-Rhen verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Genießen Sie hier die Ruhe eines familienfreundlichen, gewachsenen Wohngebiets in einer Tempo-30-Zone und direkter Nähe zu Feldern, Wiesen und Waldgebieten mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen.

Gitta Paulat
Immobilien

Das Haus wurde 1969 individuell geplant und massiv mit Vollkeller errichtet. Mit ca. 118 m² Wohnfläche auf einer Ebene, zusätzlichen ca. 98 m² Nutz- und Nebenflächen sowie fünf Zimmern bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Arbeiten im Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der offen gestaltete und großzügig gestaltete Eingangsbereich mit freundlicher Atmosphäre und ausreichend Platz für Garderobe und weitere Kleinmöbel.
Das Herzstück des Hauses bildet das ca. 30 m² große Wohnzimmer mit beeindruckender Fensterfront und schönem Blick in den Garten. Der großzügige Schnitt bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten – vom gemütlichen Wohnbereich bis hin zur großzügigen Essecke. Die Terrassentür verbindet den Wohnbereich direkt mit der Terrasse und schafft insbesondere in der wärmeren Jahreszeit ein wunderbares „Drinnen-Draußen-Gefühl“.


(Wohnzimmer)


(Wohnzimmer)

Der anschließende ca. 12 m² große Raum könnte, wie bisher auch, als Esszimmer genutzt werden, kann aber selbstverständlich auch als Schlafzimmer, Büro oder ähnliches eingerichtet werden. Die geräumige und helle Küche ist vom derzeitigen Esszimmer und auch vom Flur aus zu begehen und mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und direkte Belüftung.


(Esszimmer)


(Küche)

Gitta Paulat
Immobilien

Die Schlafzimmer sind durch die großen Fensterelemente sehr hell und ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen.


(Schlafzimmer)


(Schlafzimmer)

Das kleinere der derzeitigen drei Schlafzimmer bietet durch eine Terrassentür den direkten Zugang nach draußen auf Ihre Terrasse. Im Badezimmer verfügen Sie neben WC, Handwaschbecken und Badewanne zusätzlich über eine separate Dusche.


(Schlafzimmer)


(Badezimmer)

Im größtenteils beheizten Vollkeller finden Sie neben dem Heizungskeller einen „Partykeller“, einen Büroraum, Waschkeller und sehr viel Lagerfläche. Eine Außenkellertür gewährt Ihnen kurze Wege auf das hintere Grundstück. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet Ihnen zusätzlich viel Stauraum.

Der pflegeleicht angelegte große Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie, eingefriedet mit immergrünen Büschen und kleineren Bäumen bietet er viel Privatsphäre und reichlich Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Im Frühjahr wird Ihr neues Zuhause durch die vielen an der Straße stehenden Kirschbäume zu einem wahren „Kirschblüten-Traum“.

Auf der sonnigen Süd-West Terrasse und dem hinteren Grundstück genießen Sie bis in die Abendstunden Ruhe und Sonne – ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende oder auch Familienfeste.


(Terrasse)


(Garten)

Die Garage sowie großzügige Abstell- und Nebenflächen bieten komfortable Stell- und Lagermöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte oder Platz für eine kleine Werkstatt.

Die Elektrik ist ebenso wie die Ver- und Entsorgungsleitungen, Fenster und Türen baujahrentsprechend, die Heizungsanlage (Ölbefeuerung) wurde 2006 installiert, der Brenner wurde 2021 erneuert und die Decke ist mit 20cm Glaswolle gedämmt.

Ausstattung & Highlights

- Traumgrundstück in begehrter Lage
- Wohnen auf einer Ebene
- Großzügiger Wohnbereich mit Gartenblick
- Tageslicht Bad + Gäste WC
- Viel Potential zur Verwirklichung Ihres Wohntraums

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Lage im direkten Hamburger Umland. Ideal für Familien, Pendler oder alle, die naturnah wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Gitta Paulat
Immobilien

Auf einen Blick:

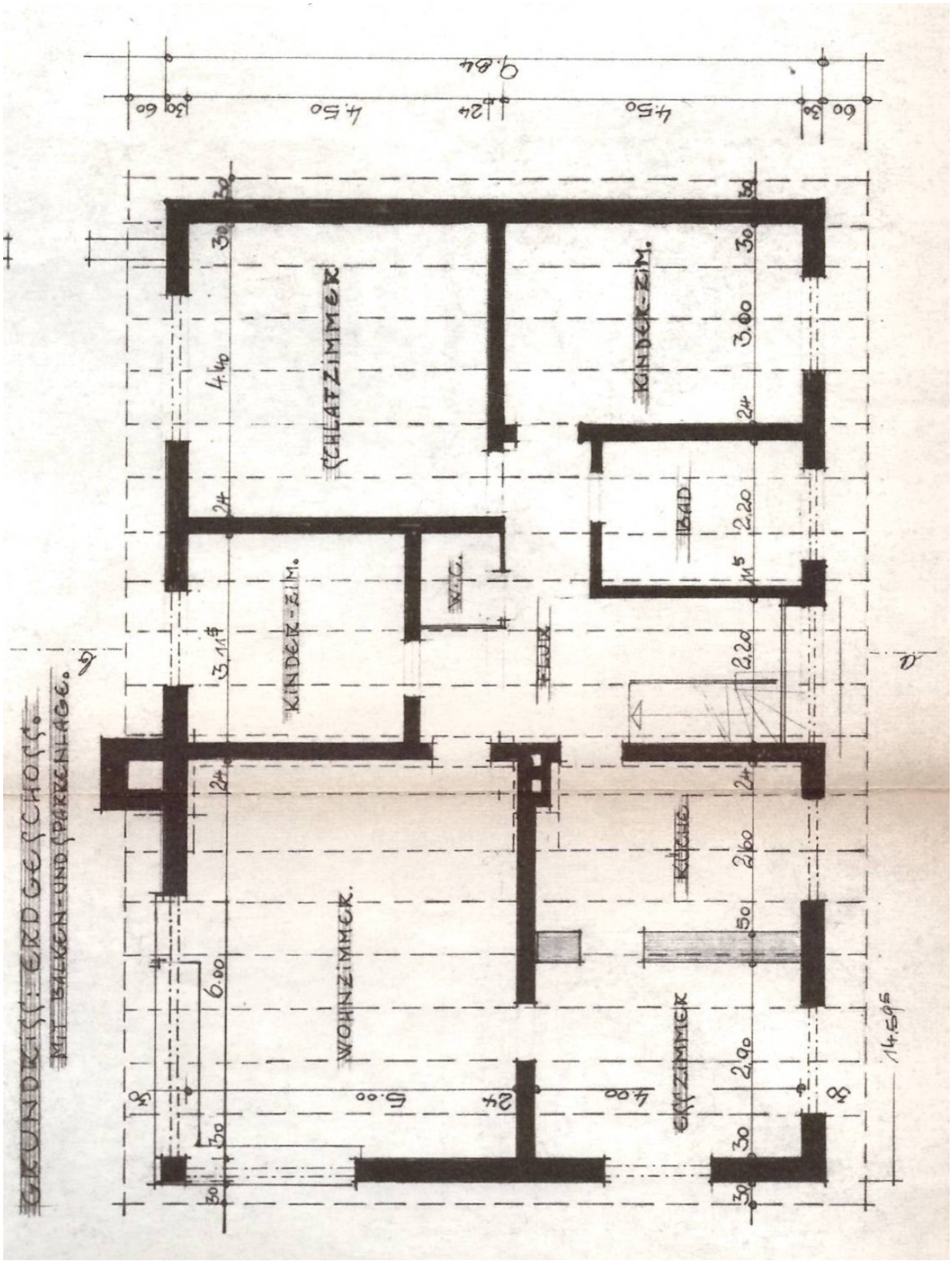
Baujahr:	1969
Grundstücksgröße:	ca. 854 m²
Wohnfläche:	ca. 118 m²
Nutzfläche:	ca. 95 m²
Zimmer:	5
Kaufpreis:	€ 398.000, -
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

Angaben Energieausweis: Heizungsart: Öl-Zentralheizung / Baujahr: 2006/wesentlicher Energieträger: Öl / Energieausweistyp: Bedarfsausweis / Energieverbrauchskennwert: 212,9 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse: G



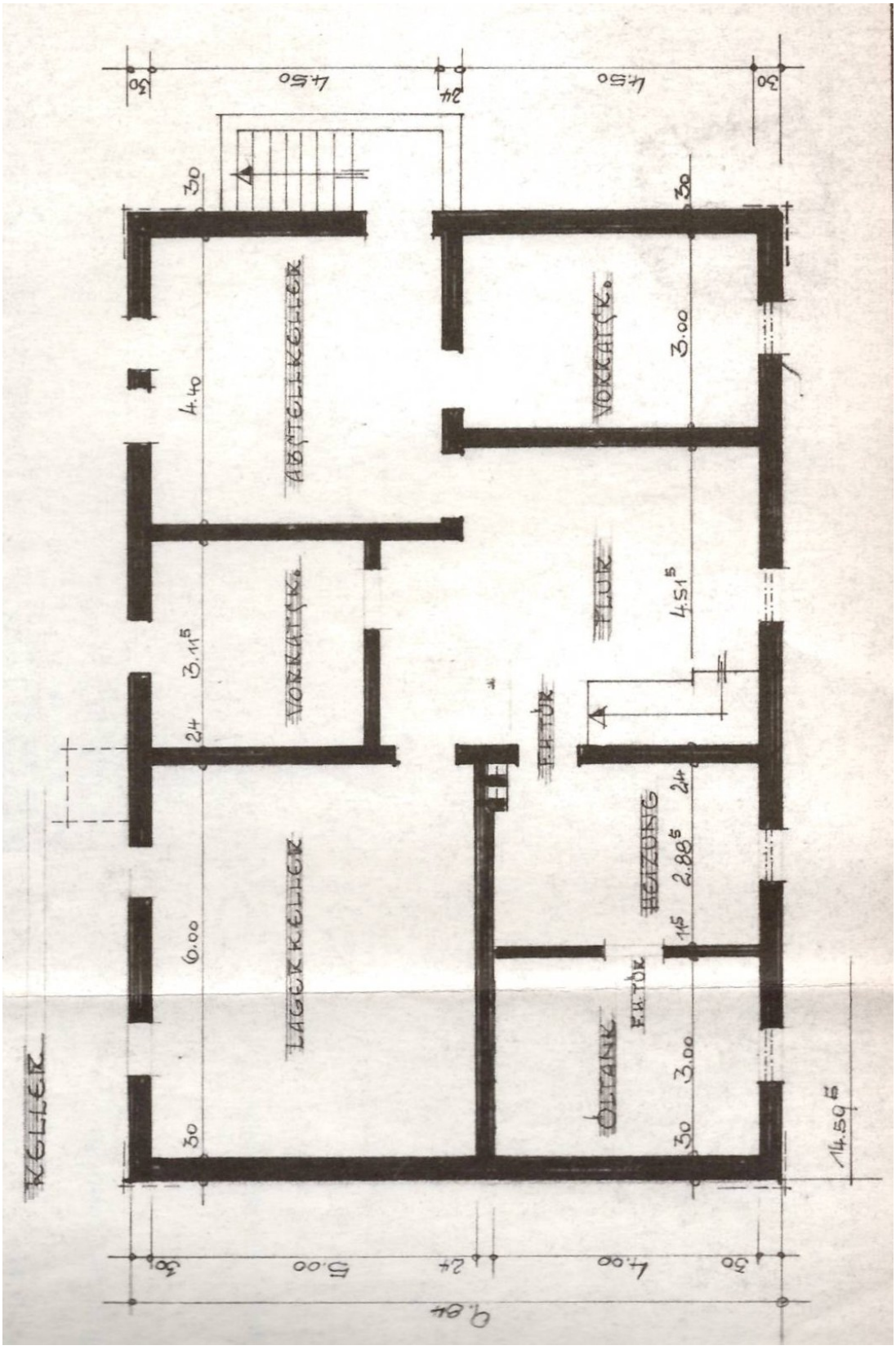
Gitta Paulat
Immobilien

Grundriss EG:



Gitta Paulat
Immobilien

Grundriss Keller:



Gitta Paulat
Immobilien

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).

(April 2021)