

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

Sehr großzügiger und heller Reihenbungalow in Henstedt-Ulzburg / Rhen

Der angebotene Reihenmittelbungalow 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 Bungalowzeile wurde 1981 im Ortsteil Henstedt-Rhen in massiver konventioneller Bauweise mit großem Keller errichtet. Die optimale Lage in einer ruhigen Wohnsiedlung wird durch die Süd- / West - Ausrichtung des ca. 198 m² großen Grundstückes einmal mehr unterstrichen.

Die umliegende Bebauung im gewachsenen Wohngebiet besteht überwiegend aus Reihen- und Einfamilienhäusern. Kindergärten, Schulen und auch Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso wie Bushaltestellen und der AKN-Bahnhof in der direkten und näheren Umgebung zu finden. Nur wenige Minuten trennen Sie von Spazier- und Fahrradwegen, die Sie über Felder und Wiesen mitten in die Natur und zum Quellgebiet der Alster „entführen“.

Auf einer Wohnfläche von ca. 102 m² und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 50 m² bietet Ihnen das Haus vier reelle Zimmer, eine helle und großzügig gestaltete Küche, ein Vollbad und ein Gäste-WC. Der große Keller, eine großzügige Terrasse, ein schön angelegter und eingefriedeter Garten sowie ein zum Kaufangebot gehörender Stellplatz runden das Angebot perfekt ab.

Der Vorgarten ist pflegeleicht mit vielen immergrünen Büschen und Gräsern angelegt, auf der rechten Seite befindet sich ein überdachter Bereich, in dem z. B. Ihre Fahrräder etc. ihren Platz finden, selbstverständlich kann hier auch ein gemütlicher Sitzbereich entstehen.



Im großzügig gestalteten Flur, der im weiteren Verlauf in eine große Diele mündet, haben Sie Platz für eine Garderobe, Schuhschrank und andere Kleinmöbel, der Eingangsbereich ist durch eine Tür abgetrennt, so dass Sie hier über einen klassischen „Windfang“ verfügen. Zwei der (Schlaf-) Zimmer sind zum vorderen Grundstück ausgerichtet und bieten aufgrund der Größe und des Schnitts vielfältige Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten, die großen, mit Außenjalousien versehenen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume.



Schlafzimmer links



Schlafzimmer rechts

Die Küche bietet ausreichend Platz, neben einer großzügigen Einbauküche ergänzend einen kleinen Essplatz einzurichten. In die Decke ist ein großes Oberlicht eingelassen, das für ausreichend Tageslicht sorgt und zur direkten Belüftung selbstverständlich zu öffnen ist. In die Wand zum dahinter liegenden Wohn- und Esszimmer ist ein Fenster eingelassen, das auch geöffnet werden und damit zu einer „Durchreiche“ umgewandelt werden könnte. Auch haben Sie die Möglichkeit, einen Durchbruch zum Wohnzimmerbereich herzustellen und damit eine (halb)offene Küche zu gestalten



Küche



Badezimmer

Das gegenüber der Küche liegende große Badezimmer ist neben WC und Handwaschbecken mit einer Badewanne ausgestattet. Platz und Anschlussmöglichkeiten für Ihre Waschmaschine sind ebenfalls gegeben und auch hier ist ein großes Oberlicht installiert und sorgt für viel Tageslicht und die direkte Belüftung. Im anschließenden Gäste-WC verfügen Sie über WC und Waschbecken und auch hier ist ein Oberlichtfenster installiert.

Die große Flurdiele eröffnet Ihnen den Weg zu einem weiteren Zimmer, dem Wohnbereich und zur Treppe in den Keller. Die Größe und der Schnitt sind außergewöhnlich und erlauben das Stellen größerer Schrankelemente oder das Einrichten eines Spielbereiches für Ihre Kinder, oder, oder, oder....



Flurdiele



Schlafzimmer zur Terrasse

Das dritte (Schlaf-) Zimmer ist zum rückwärtigen Grundstück ausgerichtet und gewährt über eine Terrassentür den direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Auch hier haben Sie verschiedene Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro o. ä.

Das herrlich helle Wohn- und Esszimmer gibt Ihnen die Möglichkeit, neben einem schönen Essbereich auch einen großzügigen Wohnbereich einzurichten. Die wandbreiten und bodentiefen Terrassentür- und Fensterelemente lassen den Raum lichtdurchfluten.

Die Terrassentüren sind außen mit elektrisch zu bedienendem Sonnen- bzw. Sichtschutz versehen, so dass Sie die Sonneneinstrahlung ganz nach Ihren Wünschen dosieren können. Gleichzeitig dienen die „Jalousien“ in der wärmeren Jahreszeit ganz prima als Insektenschutz.



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Die Terrasse und der kleine, aber feine und wunderschön angelegte Garten bieten Ihnen eine Wohlfühl- und Entspannungsoase mit Blick ins Grüne. Der hier installierte Holzschuppen verfügt über ausreichend Platz für Ihre Gartenmöbel, Gartengeräte u. ä.

Ob ein schöner Blumengarten, oder für Ihre Kinder ein kleiner Spielbereich - Sie haben verschiedene Möglichkeiten, sich hier Ihre kleine Wohlfühloase zu gestalten.



Garten



Terrasse

Im Keller finden Sie drei große, teils auch wohnlich nutzbare Räume. Im größten Kellerraum wurden eine Sauna und eine Ruheliege installiert, die in der kühleren Jahreszeit herrlich entspannte Stunden garantieren. Die ebenfalls hier errichtete kleine Bar könnte reaktiviert werden, um diesen Keller als Räumlichkeit für die eine oder andere Feierlichkeit zu nutzen.



Hobbykeller mit Sauna



Heizungskeller mit Dusche und WC

Im hell und freundlich gestalteten Heizungskeller wurde eine „Wellness-Dusche“ wie auch ein zusätzliches WC installiert. Der dritte Kellerraum kann als Werkkeller, Waschküche etc. genutzt werden. In allen Kellerräumen sind isolierverglaste Fenster und Heizkörper eingebracht worden, so dass die wohnliche Nutzung problemlos möglich ist.

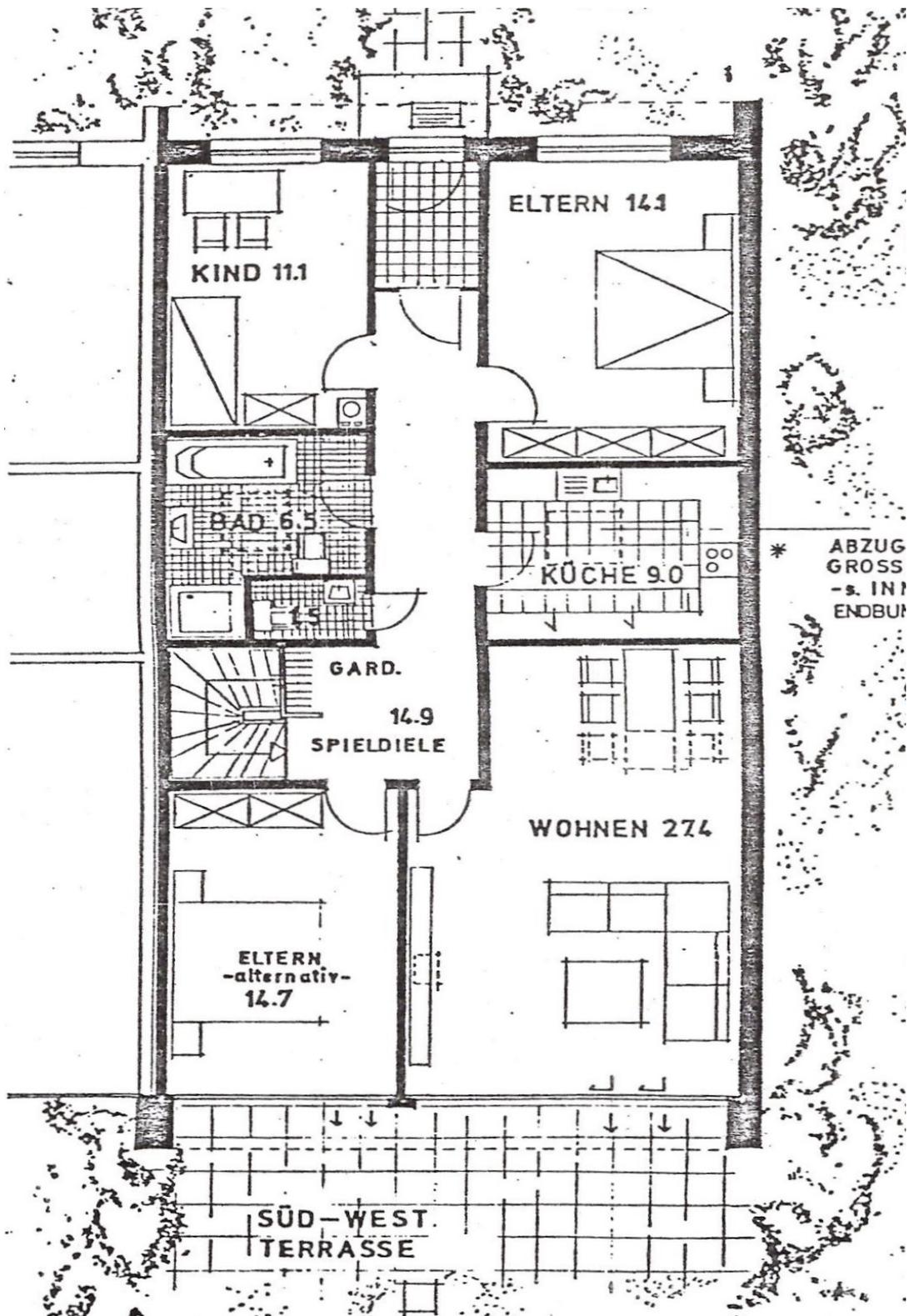
Das Flachdach wurde 2004 neu abgedichtet, an der Terrasse wurde 2021 eine neue, elektrisch zu bedienende Markise angebracht. Die 2006 installierte Gas-Brennwertanlage sorgt für energiesparende Erwärmung der energetische Wert der Immobilie liegt im grünen Bereich (Klasse C).

Auf einen Blick:

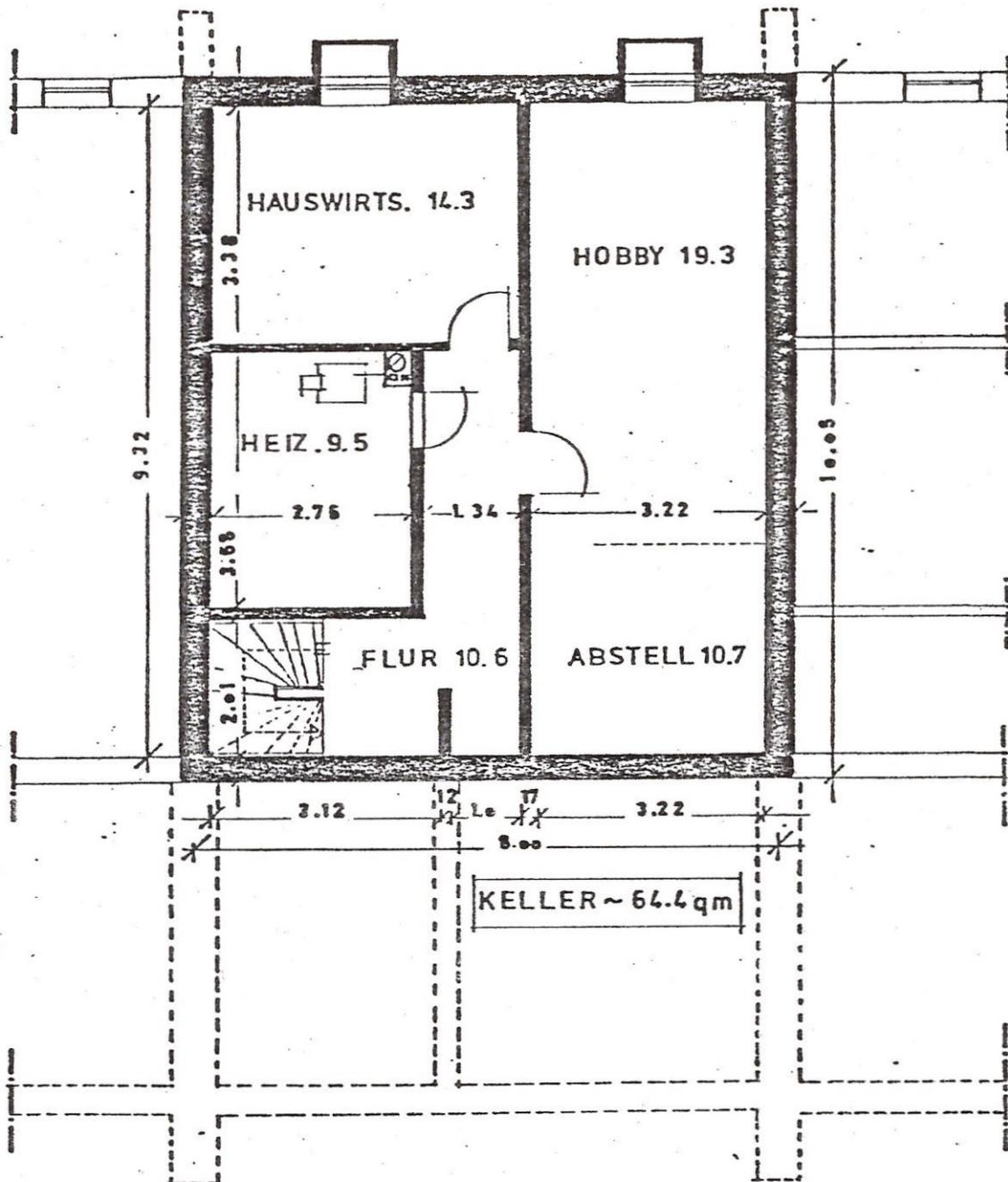
Baujahr:	1981
Grundstücksgröße:	ca. 198 m ²
Miteigentumsanteile:	ca. 39 m ²
Gesamtfläche	ca. 237 m ²
Wohnfläche:	ca. 102 m ²
Nutzfläche:	ca. 50 m ²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	€ 324.000,-
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

Angaben Energieausweis: Heizungsart: Gas-Zentralheizung / Baujahr: 2006/wesentlicher Energieträger: Gas / Energieausweistyp: Verbrauchsausweis / Energieverbrauchskennwert: 99,2 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse: C

Grundriss:



Grundriss Keller:



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).