

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

Großzügige und helle 3-Zimmer-Wohnung mit ausgebautem Dachgeschoss in Henstedt-Ulzburg

Die angebotene Wohnung liegt in Henstedt-Ulzburg, Ortsteil Ulzburg, 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 1972 in massiver konventioneller Bauweise errichtet, die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. OG und Dachgeschoss. Auf einer Wohn- Nutzfläche von ca. 75 m² nach DIN bietet Ihnen die Wohnung ein herrlich helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine halboffen und großzügig gestaltete Küche und im ausgebauten Dachboden ein „Galeriezimmer“ und ein weiteres sehr großzügiges Zimmer. Im Keller steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung. Die mit zum Kaufangebot gehörende Einzelgarage rundet das Angebot perfekt ab.

Eine sehr große und helle Eingangsdiele bietet viel Platz für eine Garderobe und verschiedene Kleinmöbel. Hinter der Wohnungseingangstür führt auf der linken Seite eine Wendeltreppe in das ausgebaupte Dachgeschoss.



Auf der rechten Seite finden Sie das erste (Schlaf-) Zimmer, der Schnitt und die relle Größe erlauben verschiedene Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die folgende, zum Flur hin offen gestaltete, Küche ist beidseitig mit hellen Einbauzeilen ausgestattet, neben Herd mit Ceranfeld und Dunstabzugshaube, Kühl- Gefrierschrank und Spüle finden Sie viele Unter- und Oberschränke und Platz und Anschlussmöglichkeiten für Ihren Geschirrspüler und Ihre Waschmaschine. In der Flurdiele vor der Küche kann ein gemütlicher Essplatz eingerichtet werden. Das große Dachflächenfenster sorgt für ausreichend Tageslicht und die direkte Belüftung. Wie auch in der Eingangsdiele sind in der Küche Spots in die Decke eingelassen, die für eine großflächige und angenehme Beleuchtung sorgen.



Ein optisch etwas abgetrennter Flurbereich eröffnet den Weg zum zweiten (Schlaf-) Zimmer und zum Badezimmer. In einer hier installierten, kleinen Abstellkammer verfügen Sie über Platz und Stauraum für Ihre Haushaltsgeräte und Vorräte.

Das Badezimmer ist neben dem WC und Handwaschbecken mit einer Badewanne mit Dusch-trennwand ausgestattet. Die Sanitärmöbel sind in Weiß gehalten, die Wand- und Bodenfliesen sind hellmeliert. Ein großes, mit Ornamentglas versehenes Fenster sorgt für ausreichend Ta-geslicht und die direkte Belüftung.



Das anschließende Schlafzimmer hat eine schöne Größe und ist durch das große Fensterelement sehr schön hell. Hier finden Sie auch für größere Schlafzimmersmöbel ausreichend Platz und Stellflächen. Der Fußboden ist mit Laminatboden in Buchoptik versehen

Das Wohnzimmer überzeugt ebenfalls durch eine schöne Größe und einen guten Schnitt, eine größere Sofa-Ecke und verschiedene Schrankelemente finden ausreichen Platz. Das in der Gaube errichtete große Fensterelement ist nach Westen ausgerichtet und lässt viel Tageslicht in den Raum. Auch hier sind Spots in die Decke eingelassen, die für eine optimale Beleuchtung sorgen.



Im ausgebauten Dachgeschoss verfügen Sie über eine durch das große Fenster sehr schön helle Galerie als Vorräum, die optimal als kleine Bürofläche genutzt werden kann, ergänzend finden kleine Kommoden oder Regale hier ihren Platz.



Der durch eine Tür abgetrennte folgende Raum hat eine optimale Größe und ist durch die großen Fenster lichtdurchflutet und ganz vielfältig nutzbar. In die Dachschrägen auf der rechten Seite sind kleine Abstellnischen installiert und bieten Stauraum für Diverses. Der Fußboden im Dachgeschoss ist komplett mit hellem Laminatboden versehen.



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 werden in diesem Jahr u. a. die Gauben und das Dach saniert/erneuert und bis auf das Badezimmerfenster werden alle Fenster in der Wohnung erneuert. Die dafür veranschlagten Kosten werden durch die Instandhaltungsrücklage und bereits beglichener Sonderumlage an die WEG-Verwaltung getragen.

Die Elektrik in der Wohnung ist im Jahr 2001 vollständig erneuert worden

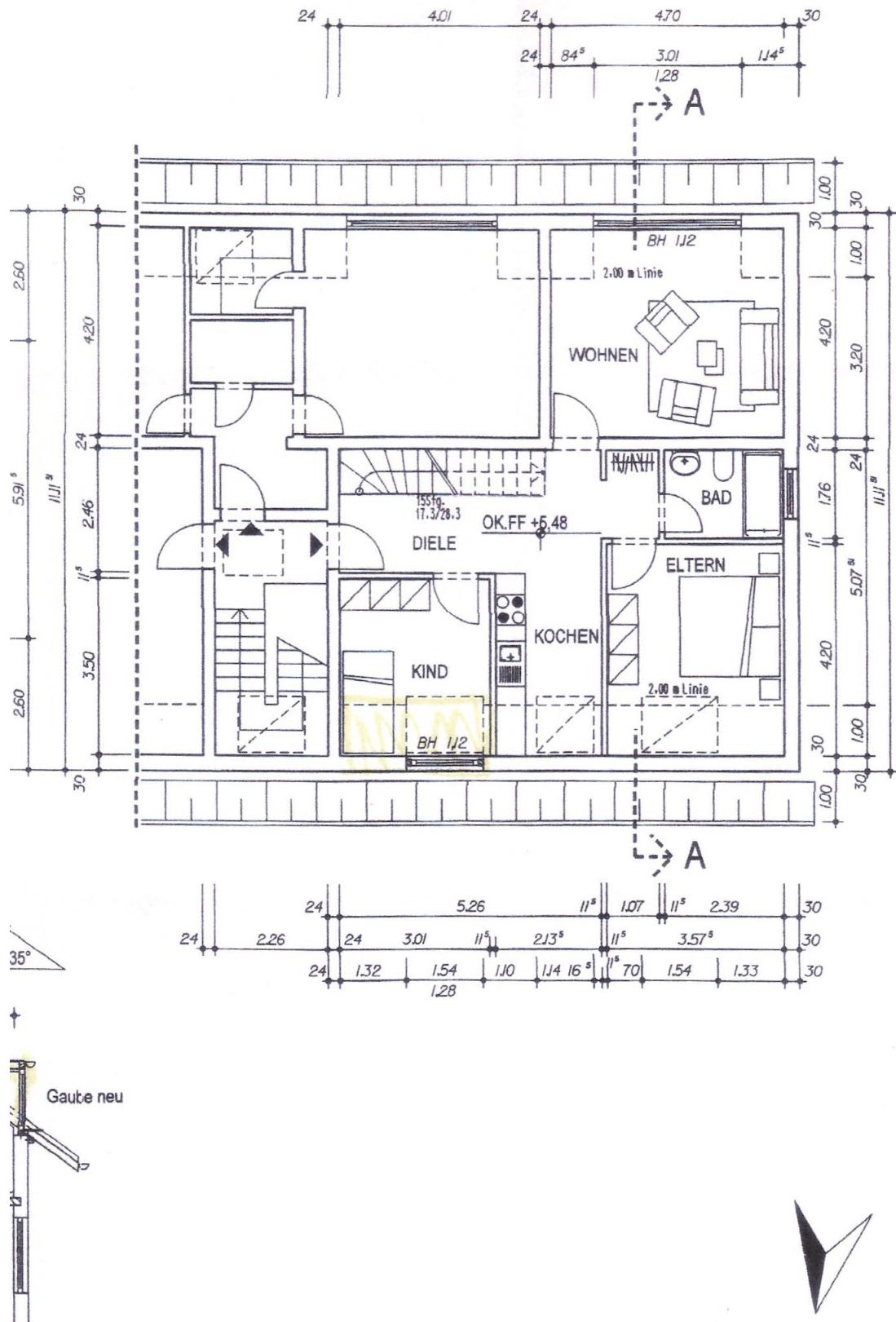
Die Höhe der Instandhaltungsrücklage und des monatlichen Wohngeldes und bereits beschlossene Maßnahmen ergeben sich aus den Wohngeldabrechnungen und Protokollen der Eigentümerversammlungen.

Auf einen Blick:

Baujahr:	1972
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 75 m ²
Miteigentumsanteile:	161/10.000stel Garage: 10/10.000stel
Zimmer:	3 + 1 im ausgebauten Dachgeschoss
Hausgeld gesamt:	€ 385,-
Kaufpreis:	€ 216.000, -
Kaufpreis Garage:	€ 10.000,-
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: 2006/wesentlicher Energieträger: leichtes Heizöl / Energieausweistyp: Verbrauchsausweis / Energieverbrauchskennwert: 125 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse: D

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 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).