

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

Willkommen in einem Zuhause, das Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen bietet. Dieses äußerst gepflegte und lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein außergewöhnlich großes Grundstück und eine ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Henstedt-Ulzburg – nur einen „Katzensprung“ entfernt von der Metropolregion Hamburg. 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 verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. 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. 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.

Das Haus wurde 1976 individuell geplant und kontinuierlich renoviert und modernisiert. Mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzlichen ca. 95 m<sup>2</sup> Nutz- und Nebenflächen sowie bis zu sechs Zimmern bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Arbeiten im Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der offen gestaltete und helle Eingangsbereich mit freundlicher Atmosphäre und ausreichend Platz für Garderobe und weitere Kleinmöbel. Das Herzstück des Hauses bildet das ca. 38 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit beeindruckender Fensterfront und schönem Blick in den Garten. Der großzügige Schnitt bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten – vom gemütlichen Wohnbereich bis hin zur großzügigen Essecke. Die große Schiebetür verbindet den Essbereich direkt mit der Terrasse und schafft insbesondere in der wärmeren Jahreszeit ein wunderbares „Dringen-Draußen-Gefühl“.



(Wohnzimmer)



(Küche)

Die halboffen gestaltete Küche ist durch einen Tresen optisch vom Essbereich getrennt und mit einer funktionalen Einbauküche in U Form ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und direkte Belüftung. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein – aus ursprünglich zwei kleineren Räumen zusammengesetztes – individuell nutzbares, großes Zimmer, ein Gäste-WC sowie im „Privat-Trakt“ ein weiteres Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer.



(Badezimmer)



(Schlafzimmer)

Im geräumigen Hauswirtschaftsraum verfügen Sie neben viel Staufläche über Platz und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Eine offene Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzlichen, hochwertigen Wohnraum bietet. Hier erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine helle, dielenartige Fläche, die sich ideal als Homeoffice, Spiele- oder Leseecke nutzen lässt.



(Galerie/Diele)



(Schlafzimmer)

Die Zimmer im Dachgeschoss überzeugen durch ihren gelungenen Schnitt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort. Ergänzt wird diese Ebene durch einen ca. 17 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit großem Fenster, der sich hervorragend als Kellerersatzraum eignet, selbstverständlich aber auch in ein weiteres (Schlaf-) Zimmer umgewandelt werden könnte.

Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Eingefriedet mit immergrünen Büschen und alten Bäumen bietet er viel Privatsphäre und reichlich Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern.

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



(Terrasse)



(Garten)

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

### **Ausstattung & Highlights**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenblick
- Zwei Tageslicht Bäder + Gäste WC
- Dreifach verglaste Fenster sowie Terrassen- und Haustür
- Gas Brennwertheizung (Baujahr 2014)
- Glasfaseranschluss (wilhelm.tel) – ideal für Homeoffice
- Alarmanlage
- Doppelgarage und großzügige Nebenflächen
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

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.

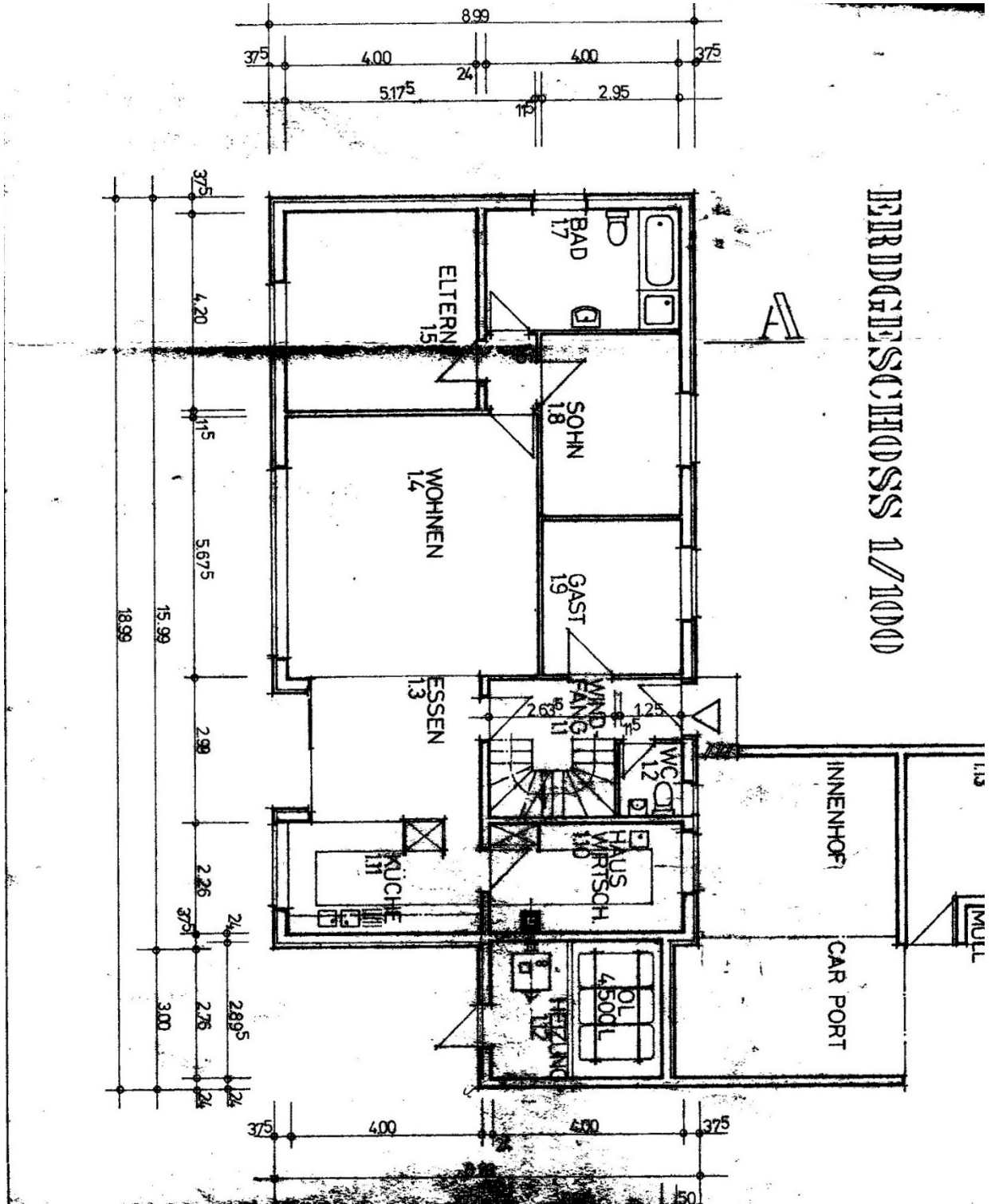


Auf einen Blick:

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:	€ 495.000, -
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).