valyours



Objekt-Nr. W-K-HH-26-026-5

24558 HENSTEDT-ULZBURG

Vier-Zimmer-Bungalow mit Südterrasse und Garage auf ca. 820 m² Grundstück in Henstedt-Ulzburg

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 88 m²	ca. 820 m²	4	349.000 €



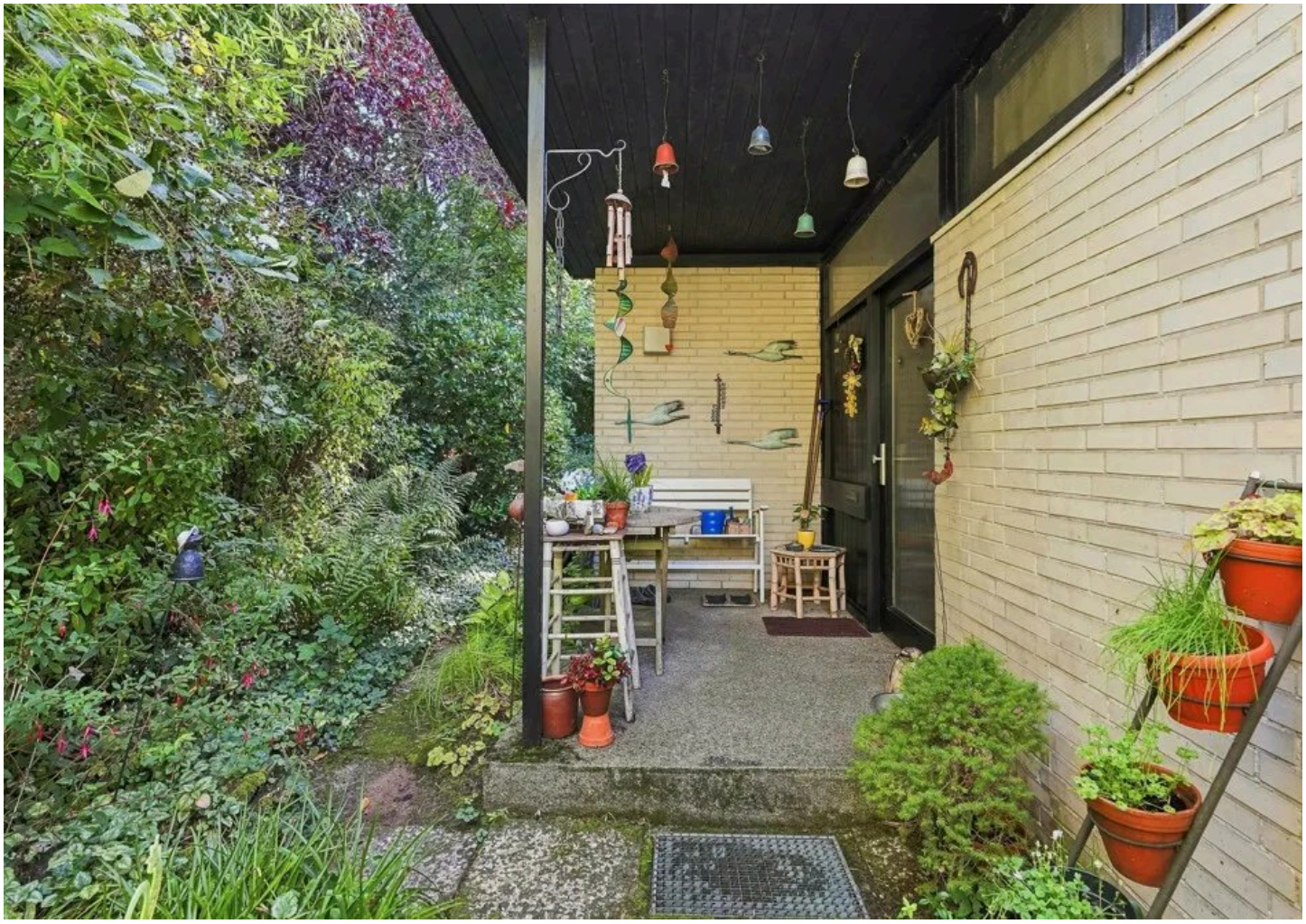
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**349.000 €**
Wohnfläche	**ca. 88 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 40 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 820 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 16 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1965**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**teilweise**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**3**

Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Gültig bis	**01.07.2029**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Außenbereich

Objektbeschreibung

er 1965 in Massivbauweise errichtete Flachdach-Bungalow bietet ca. 88 m² Wohnfläche und vier Zimmer auf einer Ebene. Der kompakte, funktionale Grundriss eignet sich besonders für Paare, kleine Haushalte und alle, die ebenerdig wohnen möchten.

Bad, Küche und Eingangsbereich liegen überwiegend auf der Nordseite. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich mit großen Fensterflächen nach Süden zum Garten. Auch die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet. So profitieren die Wohnräume und der Außenbereich von guten Lichtverhältnissen.

Vom überdachten Hauseingang führt ein kleiner Flur zum Gäste-WC und weiter in die zentrale Essdiele. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Das angrenzende Wohnzimmer wirkt durch seine großzügige Fensterfront zum Garten hell und offen.

Über die Essdiele erreichen Sie außerdem die separate Küche, das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und das Badezimmer. Ein zusätzlicher Nebeneingang bietet Zugang zur Küche, zu einem weiteren kleinen Zimmer und zum Kellerabgang.

Das Haus ist insgesamt sanierungsbedürftig. Die solide Bausubstanz bietet eine Grundlage, um Ausstattung, Oberflächen und Haustechnik nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Das Flachdach wurde 2022 überarbeitet. Nach den vorliegenden Angaben wurde dabei neues Polyvlies verlegt beziehungsweise die Dachfläche entsprechend neu beschichtet.

Eine Öl-Zentralheizung beheizt das Haus. Die 2004 installierte Solarthermieanlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasserbereitung und verfügt über einen 200-Liter-Speicher. Im Teilkeller stehen neben dem Heizungsraum mit zwei Öltanks à 1.500 Liter drei weitere Räume für Lagerung, Hobby oder Vorräte zur Verfügung.

Der gewachsene Naturgarten bietet mit seiner vielfältigen Bepflanzung, eingewachsenen Bereichen und einem Gartenteich

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

viel Grün und Privatsphäre. Die ca. 16 m² große, teilweise überdachte Südterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen geschützten Sitzplatz mit Blick in den Garten.

Zur Immobilie gehören eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz davor. Ein eigener Brunnenwasseranschluss in der Garage kann zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Henstedt-Ulzburg liegt im südlichen Schleswig-Holstein und zählt zu den beliebten Wohnorten im Hamburger Umland. Die Gemeinde verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleister sind vor Ort. Kindertagesstätten, Schulen und abwechslungsreiche Freizeitangebote ergänzen das Angebot für Familien.

Die Lage zwischen Hamburg und Neumünster ist auch für Berufspendler attraktiv. Je nach Ziel bieten sich das Auto oder öffentliche Verkehrsmittel an. Die regionale Anbindung erleichtert Wege in die Metropolregion.

Einfamilienhäuser und Bungalows prägen das Wohnumfeld. In der näheren Umgebung bieten sich Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Die genaue Lage des Grundstücks und die Entfernungen zu den Einrichtungen vor Ort erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Auf Wunsch stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Außenbereich



Wohnräume

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Wohnräume



Wohnräume

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Terrasse



Schlafzimmer

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Arbeitszimmer



Gästezimmer

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Eingang / Flure



Küche

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Gäste-WC



Badezimmer

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Außenbereich



Erdgeschoss

Herr Robert Piltz

Tel. 004915569131570

robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Keller



Team Hamburg

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— Ausstattung und Eckdaten im Überblick:

— Objekttyp: Flachdach-Bungalow mit 1 Vollgeschoss, massive Bauweise

— Baujahr: 1965

— Wohnfläche: ca. 88 m²

— Zimmer: 4, davon 3 Schlaf-/Arbeitszimmer

— Ebenerdiges Wohnkonzept

— Wohn- und Essbereich mit Südausrichtung

— Großzügige Fensterflächen zum Garten

— Wohnbereich: ca. 20 m² mit guten Lichtverhältnissen

— Bodenbeläge: Teppichboden und Fliesen

— Küche: separate Küche mit ca. 7 m² und Standard-Einbauküche

— Bad: Vollbad mit Fenster, Dusche und Badewanne

— Zusätzlich: separates Gäste-WC

— Heizung: Öl-Zentralheizung

— Zwei Öltanks mit jeweils ca. 1.500 Litern Fassungsvermögen

— Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung, installiert 2004

— 200-Liter-Warmwasserspeicher

— Flachdach: 2022 überarbeitet, dabei neues Polyvlies verlegt

— Außenbereich: ca. 16 m² große, überdachte Terrasse

— Terrasse und wesentliche Wohnbereiche nach Süden ausgerichtet

— Garten: gewachsener, sehr grüner und insektenfreundlicher Naturgarten mit Gartenteich

— Eigener Brunnen-Wasseranschluss in der Garage zur Gartenbewässerung

— Stellplätze: Garage mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit davor

— Keller: Heizungsraum sowie 3 zusätzliche Räume für Lager, Hobby und Vorräte

— Nebeneingang mit Zugang zum Kellerbereich

— Zustand:

— Die Immobilie ist insgesamt sanierungsbedürftig, einzelne Bereiche befinden sich jedoch in einem gepflegten Zustand. Die solide Grundstruktur, der ebenerdige Grundriss und die bereits erfolgten Arbeiten am Dach bieten eine gute Ausgangslage für Käufer, die das Haus technisch und optisch nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

— Besonders hervorzuheben sind die Südausrichtung der Wohnbereiche, die überdachte Terrasse sowie der außergewöhnlich grüne Naturgarten, der trotz der zentralen Lage viel Privatsphäre und einen hohen Erholungswert bietet.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Robert Piltz
Tel. 004915569131570
robert.piltz@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Robert Piltz

valyours Hamburg GmbH

Telefon: 004915569131570

E-Mail: robert.piltz@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online