

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf großem Grundstück

24558 Henstedt-Ulzburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-252-22



Wohnfläche ca.: **96 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **143,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**455.000 EUR**



## Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf großem Grundstück

Objekt-ID	H-252-22
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Kisdorfer Straße 26 24558 Henstedt-Ulzburg
Gemarkung	Henstedt
Flur	001
Flurstück	41/2
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	47,90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	143,90 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.251 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	sanierungsbedürftig
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	455.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus wurde laut vorliegenden Unterlagen 1965 in massiver Bauweise errichtet.

Das Haus mit 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Wohn- / Schlafräumen, 1 Bad sowie 1 Gäste-WC bietet einer Familie oder einem Paar vielfältige Möglichkeiten.

Der im Erdgeschoss angegliederte Hauswirtschaftsraum, 6,9 m<sup>2</sup> groß, und der kleine Abstellraum, 4,7 m<sup>2</sup> groß, sorgen neben dem 23,7 m<sup>2</sup> großen Teilkeller für zusätzliche Nutzfläche.

Die 2 Garagen bieten nicht nur Kraftfahrzeugen Schutz vor norddeutschem Wetter, sondern könnten auch gut als Werkstatt oder als Stauraum für Gartengeräte genutzt werden.

Das 1.251 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz und lässt ausreichend gestalterische Möglichkeiten zu.

Die Immobilie kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.

Bei allen Raumgrößen handelt es sich um ca. Angaben.



## Ausstattung

Sie betreten das Einfamilienhaus und gelangen in den Hausflur, von dem aus Sie das Keller- sowie das Dachgeschoss erreichen.

In dem 65,1 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss befindet sich das 23,7 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, ein 13,8 m<sup>2</sup> großes Zimmer, die 13,6 m<sup>2</sup> große Küche und ein Wannenbad mit 6,6 m<sup>2</sup>.

An die Küche gliedert sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum und eine Garage mit einer gesamten Nutzfläche von 24,2 m<sup>2</sup>.

Vor dem Wohnzimmer finden Sie eine große gepflasterte, sonnige Terrasse.

Die Küche bietet Ihnen ausreichend Platz für einen gemütlichen Essplatz.

Zurück zum Flur, die Treppe hinauf kommen Sie in das 30,9 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss.

Eineinhalb Zimmer sowie eine zweite Küche mit 5,5 m<sup>2</sup> und ein kleines WC mit 1,2 m<sup>2</sup> stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Im 23,7 m<sup>2</sup> großen Kellerbereich ist neben den Hausanschlüssen auch die Gasheizungsanlage aus dem Jahre 2014 untergebracht.

Bei allen Raumgrößen handelt es sich um ca. Angaben.

Das Grundstück ist sichtgeschützt zu den Nachbarn und zur Straßenseite angelegt.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber viel Potenzial in einer schönen Wohnlage.

Lassen Sie sich gerne von den beigefügten Bildern und Grundrissen inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



## Lage

Das Haus liegt im Osten von Henstedt-Ulzburg.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist die größte Gemeinde in Schleswig-Holstein und bietet seinen ca. 28.500 Einwohnern eine gute Infrastruktur.

Henstedt-Ulzburg verfügt über mehrere Supermärkte, Restaurants, Tankstellen und Apotheken.

Außerdem gibt es eine Grundschule, ein weiterführendes Gymnasium, eine Musikhochschule und zwei Gemeinschaftsschulen. Diverse Ärzte, eine Apotheke und ein Altenheim sowie weitere medizinische Einrichtungen sichern die Grundversorgung in der Gemeinde und runden das Ortsbild ab.

Der Hamburger Flughafen ist gut über die A7 zu erreichen und liegt in ca. 20 km Entfernung.

Henstedt-Ulzburg ist mit eigenem Bahnhof an die Bahnstrecke zwischen Hamburg und Kiel angeschlossen und liegt im Einzugsgebiet des HVV (Hamburger Verkehrsbetriebe).

An Freizeitangeboten fehlt es hier nicht, von einem Fußball- oder Handballverein, 2 Golfplätzen bis zu einer Schützengilde und der freiwilligen Feuerwehr, ist für jeden etwas dabei.

Für die Menschen, die die Natur lieben gibt es einen Park in der Mitte von Henstedt-Ulzburg und viele Spaziermöglichkeiten um Henstedt-Ulzburg herum. Für warme Sommertage gibt es im Stadtpark ein Naturfreibad.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 319.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Großes Grundstück in beliebter Lage



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.01.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	319,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Hausansicht vom Garten



Hausansicht von oben



Hausansicht von der Kisdorfer Straße



Flurbereich





Flurbereich



Wohnzimmer



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche





Küche



Badezimmer



Badezimmer



Treppe in das Dachgeschoss



Flurbereich Dachgeschoss



Flurbereich Dachgeschoss





Wohnzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss



Treppe zum Kellergeschoss

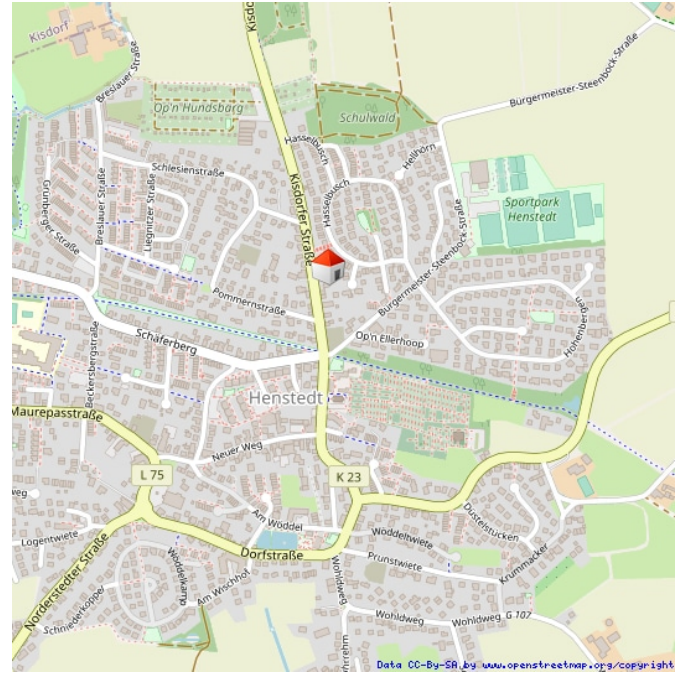


Heizungsanlage im Kellergeschoss

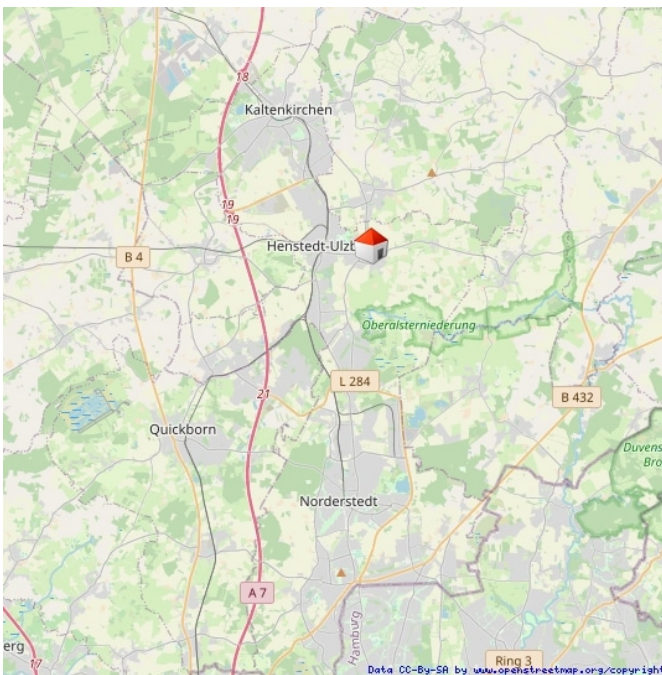




Hausansicht von oben



Lageplan



Lageplan



Grundrisse



**Kellergeschoss**

**23.7 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



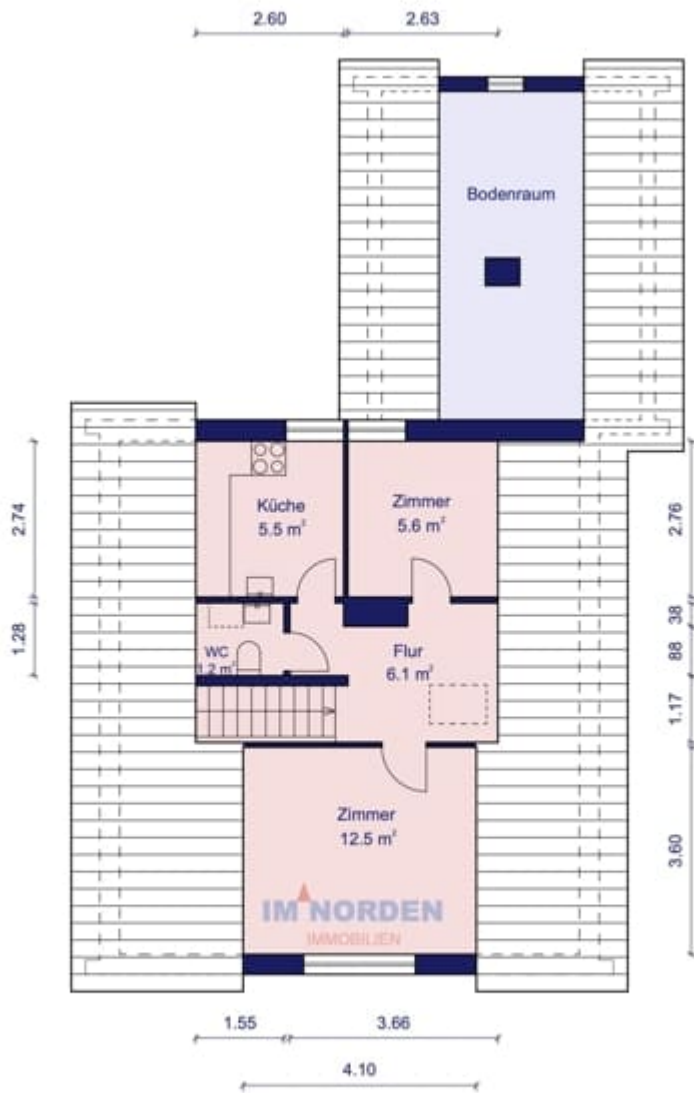


**Erdgeschoss**

**65.1 m<sup>2</sup>**

Grundriss Erdgeschoss





**Dachgeschoss**

**30.9 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029





## Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH  
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift  
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten  
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0  
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29  
E-Mail: [info@im-norden-immobilien.de](mailto:info@im-norden-immobilien.de)  
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht  
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

