



## 24558 Henstedt-Ulzburg

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung / Zweifamilienhaus  
mit Potential für Handwerker

[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)  
gut beraten, gut gekauft



**KEINE KÄUFERKOURTAGE**

**299.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**500 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Trepte-Immobilien GmbH**

Rudi Heilmann - Zentrale Henstedt-Ulzburg

Tel.: 04193 / 92007

Anfrage.Rudi.Heilmann@trepte-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	6
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	X

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.05.2026
gültig bis	05.06.2026
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	G
Endenergiebedarf	227.81



## Zustand

Baujahr	1965
letzte Modernisierung	2015
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

---

Extras:

- TOP Lage
- Westterrasse
- Wintergarten
- Südostbalkon
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 mit Außentank



## Beschreibung

Dieses freistehende, 1965 in solider Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus bietet Ihnen eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, Flexibilität und erheblichem Wertsteigerungspotenzial. Das unterkellerte Gebäude erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von ca. 140 qm, aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Ob als Generationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als reines Anlageobjekt oder Wohnprojekt – hier stehen Ihnen alle Wege offen. Die Wohneinheiten im Überblick: Erdgeschoss (EG) – Ihr bezugsfertiges Wohlfühlomizil: Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst 4 Zimmer und überzeugt durch einen durchdachten Schnitt. Ein besonderes Highlight ist das direkt an das Schlafzimmer angebaute Ankleidezimmer. Für maximalen Wohnkomfort sorgen zudem die sonnige Westterrasse und ein gemütlicher Wintergarten, der auch an kühleren Tagen zum Verbleiben einlädt. Momentan ist diese Wohnung vermietet – der Mieter bemüht sich um eine Anschlusswohnung; es kann aber kein definitiver Auszugstermin garantiert werden! Obergeschoss (OG) – Raum für Ihre Visionen: Die obere Wohnung verfügt über 3 Zimmer und einen Südostbalkon. Diese Einheit ist stark renovierungsbedürftig und bietet Handwerkern oder Individualisten die perfekte Leinwand, um eigene Wohnräume zu realisieren oder eine moderne Mietwohnung zu schaffen. Das Grundstück umfasst ca. 508 qm, genügend Platz für viele Freizeitaktivitäten. Das Objekt wird durch eine zuverlässige Öl-Zentralheizung (ÖZH) aus dem Jahr 2015 mit praktischem Außentank beheizt. Der Keller bietet enormen Stauraum, Platz für Hobbys oder eine Werkstatt. Die derzeit noch stehende Doppelgarage ist vom Käufer des Hinterliegergrundstücks abzureißen; hier entsteht die im Grundbuch einzutragende Zuwegung zum hinteren Grundstück. Eine Immobilie mit Seltenheitswert. Gestalten Sie Ihre Wohnwünsche ganz nach Ihren Vorstellungen!

## Lage

Das Haus liegt zentral im beliebten Ortsteil Henstedt. Die Alsterquelle, Einkaufsmöglichkeiten, der Markt, Schulen, Kita, Bahnanschluss, Autobahn A7 sind in kurzer Zeit zu erreichen. Die überregional beliebte größte Gemeinde Schleswig-Holsteins verfügt neben all ihren städtischen Vorzügen wie z.B. sämtliche Schulformen, mehrere Kindertagesstätten, das neue Einkaufszentrum (CCU) am Marktplatz beim Rathaus und über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Hansestadt-Hamburg, was diese Immobilie auch für Pendler sehr interessant macht. Henstedt-Ulzburg verfügt über eine zum HVV gehörige Bahnanschluss (AKN), die bequem in einigen Minuten fußläufig erreichbar ist, sowie einen Autobahnzubringer der A7, im Speckgürtel der Weltmetropole Hamburg. Zudem ist die Nord- und Ostsee über die A7 mit Anschluss an die neue A20 schnell erreichbar. Alles in Allem ein optimaler neuer Lebensmittelpunkt für Ihre Familie!

## Sonstige Angaben

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!

Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden? Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen, wöchentlichen Newsletter auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de) (kostenlos & unverbindlich)

\*\*\*Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?\*\*\*

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!

Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!

Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: [info@trepte-immobilien.de](mailto:info@trepte-immobilien.de)

Mehr erfahren Sie auf: [www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)



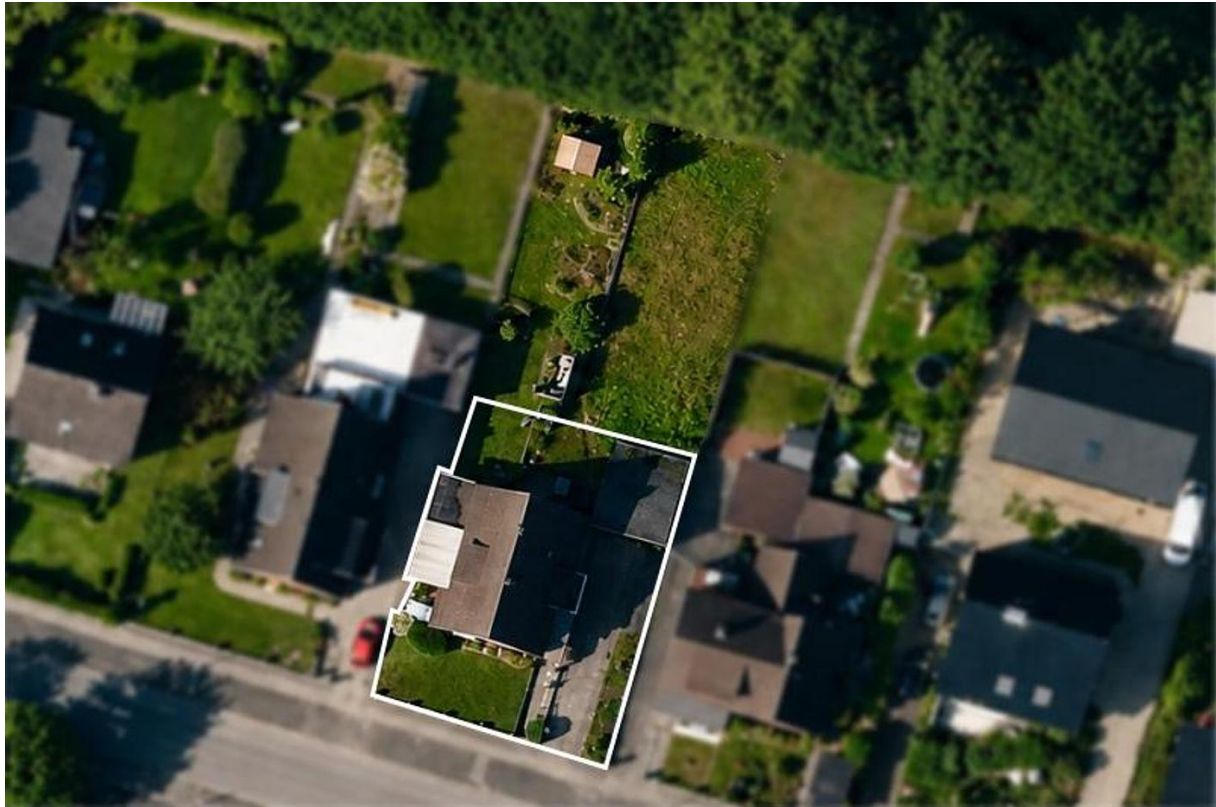
*www.trepte-immobilien.de*  
gut beraten, gut gekauft



**KEINE KÄUFERCOURTAGE**







Exposé anfordern und sofort erhalten auf:  
**[www.trepte-immobilien.de](http://www.trepte-immobilien.de)**



**Keine Käufercourtage**



**www.trepte-immobilien.de**  
gut beraten, gut gekauft

**Erfolgreich seit 1978**



**Sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin**  
Telefon: 04193 / 92 007 - [Rudi.Heilmann@trepte-immobilien.de](mailto:Rudi.Heilmann@trepte-immobilien.de)

**ivd** Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

**Rudi Heilmann**  
sbst. Kooperationspartner  
der Trepte-Immobilien GmbH