



## 24558 Henstedt-Ulzburg

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit großem Potenzial & teilbarem Grundstück

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



**KEINE KÄUFERKOURTAGE**

**439.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**1016 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	1.016 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	7
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
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
- Wintergarten
- Balkon
- Keller
- Doppelgarage
- teilbares Grundstück
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 mit Außentank



## Beschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus wurde 1965 in solider Massivbauweise errichtet und bietet ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Ob als Generationenhaus, zur Eigennutzung mit Vermietung oder als Kapitalanlage - die Immobilie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Erdgeschosswohnung verfügt über 4 Zimmer und überzeugt durch einen praktischen Grundriss. Ein besonderes Highlight ist das direkt an das Schlafzimmer angrenzende Ankleidezimmer. Die sonnige Westterrasse sowie der gemütliche Wintergarten schaffen zusätzlichen Wohnkomfort. Momentan ist diese Wohnung vermietet - der Mieter bemüht sich um eine Anschlusswohnung; es kann aber kein definitiver Auszugstermin garantiert werden! Die Wohnung im Obergeschoss umfasst 3 Zimmer und einen Südostbalkon. Sie ist stark renovierungsbedürftig und bietet damit ideale Voraussetzungen für Handwerker, Individualisten oder zur Schaffung einer modernen Mietwohnung. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.016 m<sup>2</sup> bietet besonderes Potenzial: Nach Absprache mit dem Bauamt ist eine Teilung sowie die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem hinteren Grundstücksteil möglich. So entsteht die Option, den hinteren Grundstücksteil separat zu veräußern oder selbst zu bebauen. Beheizt wird das Objekt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 mit Außentank. Der Keller bietet viel Stauraum sowie Platz für Hobby oder Werkstatt. Eine Doppelgarage und Hofstellplätze sind vorhanden; für eine Zuwegung zum Hinterliegergrundstück müsste die Garage jedoch entfernt werden. Eine Immobilie mit Seltenheitswert. Nutzen Sie die Chance auf ein großes Grundstück mit Nachverdichtungspotenzial und gestalten Sie Ihre Wohnwünsche ganz nach Ihren Vorstellungen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer absolut ruhigen Lage, die pure Lebensqualität garantiert. Dennoch müssen Sie auf die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur nicht verzichten: Das lebendige Zentrum ist nur ca. 1.500 Meter entfernt und bequem zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto erreichbar. Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich somit in direkter Nähe. 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 Bahnanbindung (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)



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

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