

## **Exposé**

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – zentral in Henstedt-Ulzburg**

**Anschrift: Kisdorfer Straße 8a, 24558 Henstedt-Ulzburg**



*Hausansicht vorne 1*

---

### **Objektbeschreibung**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Henstedt-Ulzburg bietet auf ca. 56 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschränk versehen, welcher Stauraum bietet.

Die Wohnung ist mit modernen Fliesen- und Vinylböden ausgestattet, die sowohl pflegeleicht als auch optisch ansprechend sind. Eine funktionale Einbauküche sowie ein Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Die Lage in Henstedt-Ulzburg zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Unmittelbar neben dem Haus befindet sich eine Kirche mitsamt zugehörigen Friedhofsanlage.

---

### **Ausstattung**

- **2 Zimmer** auf **ca. 56 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
  - **Bodenbeläge: Vinyl / Fliesen**
  - **Duschbad mit eigenem Waschmaschinenanschluss**
  - **Balkon**
  - **Holzfenster (doppelt verglast)**
  - **Gaszentralheizung**
  - **Eigener Kellerabteil**
  - **Einbauküche (E-Geräte können übernommen werden, sind jedoch nicht Bestandteil des Mietvertrags)**
  - **PKW-Stellplatz inklusive**
- 

### **Gebäude & Grundstück**

- Baujahr **1972**
  - Mehrfamilienhaus einer Wohnungseigentümergeinschaft
  - Grundstück mit gemeinschaftlicher Gartenfläche
- 

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Henstedt-Ulzburg. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Gleichzeitig bietet die Lage eine schnelle Anbindung an die A7 sowie in Richtung Hamburg.

In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem:

- Bushaltestelle (ca. 150 m)
- Supermarkt (ca. 550 m)
- Bäcker und weitere Nahversorger (ca. 500 m)
- AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg (ca. 1,5 km)
- Restaurants und Cafés (300m)
- Ärzte und Apotheken (ca. 1 km)
- Grünflächen und Spazierwege (fußläufig erreichbar)

### **Mietkonditionen**

- Mietbeginn voraussichtlich ab 01.05.2026 möglich
  - Kaltmiete: **700,00 €**
  - Nebenkosten: **185,00 €**
  - **Indexklausel** (Mieterhöhung wird für die ersten 2 Jahre ausgeschlossen)
  - Es entstehen keine Provisionskosten für den Mieter
- 

### **Energieausweis**

Energieausweis: **Energieverbrauchsausweis**

Wesentlicher Energieträger: **Erdgas H**

Endenergieverbrauch: **88,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse: **C**

Ausstellungsdatum: **16.10.2023**

Gültig bis: **15.04.2034**

Baujahr (gemäß Energieausweis): **1972**

Heizungsart: **Gaszentralheizung**

Objektbilder



*Hausansicht hinten*



*Wohnzimmer*



*Flur*



*Badezimmer*



*Balkon*



*Küche*



*Schlafzimmer*

---

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Auenland Immobilien Lars Schumann**

Schulstraße 72 – 24632 Lentförden

**Tel.:** 0151 – 594 298 63

**Mail:** [Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de](mailto:Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de)

**Web:** [www.auenland-immobilien.de](http://www.auenland-immobilien.de)