

## Mehrfamilienhaus in Henstedt-Ulzburg

Außergewöhnlicher Neubau in Henstedt-Ulzburg!



Objekt-Nr.: 41020109-02532  
Baujahr: voraussichtlich 2021  
Wohnfläche: ca. 799,85 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 876 m<sup>2</sup>  
Heizung: Zentralheizung

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
Kaufpreis: 3.300.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Jürgen Reif  
Sachsentor 24, 21029 Hamburg  
**Telefon:** 0171 6276510  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/hamburg-bergedorf>  
**E-Mail:** [juergen.reif@postbank.de](mailto:juergen.reif@postbank.de)



Innenansicht



Innenansicht

### **Objektadresse:**

24558 Henstedt-Ulzburg

### **Objekt-Beschreibung**

Dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus befindet sich zur Zeit in der Endphase der Fertigstellung.

Hier entstehen auf einer Grundstücksfläche von ca. 876 m<sup>2</sup>, 9 schöne Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von ca. 81,22 m<sup>2</sup> bis ca. 98,11 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen sind in stilvoller und zeitloser Architektur erbaut.

Der Wärmeschutz wird entsprechend der Energiesparverordnung (EnEV 2014) ausgeführt.

Die Wohneinheiten werden mit energieoptimierten und energiesparenden Zentralheizsystemen beheizt.

Nach der Fertigstellung ist von einer marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von 12,50 €/m<sup>2</sup> auszugehen. Daraus ergibt sich eine Brutto Mietrendite von bis zu 3,54%.

### **Ausstattung**

Die behagliche Wärme in den Innenräumen wird durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung durch eine Gas- Brennwertheizung in Kombination mit Solarzellen sichergestellt. Ausgenommen sind unbeheizte Abstellräume und innenliegende Flure ohne eigenen Heizkreis. In den Bädern sind zusätzlich Handtuchwärmekörper und Thermostatventil vorgesehen. Großflächige Fensterfronten, sowie Balkone bzw. Terrassen mit Südausrichtung sorgen für hervorragende Belichtungsverhältnisse.

Für einen hohen Energiespareffekt verfügen die Fenster über eine 3-fach Verglasung und sind wärmeschutzoptimiert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale und hochwertige Wasserfilteranlage mit einer gesonderten Verteilung.

Die Grundstückszufahrt und die Stellplatzanlage sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag ausgestattet.

### **Lage**

Die Wohnungen befinden sich in zentraler Lage in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, welche rund 15 Kilometer nördlich der Hamburger Stadtgrenze an der A 7, sowie mehreren Schnell- und Regionalbahn-Linien der AKN Eisenbahn gelegen ist.

Das sportliche Angebot in Henstedt-Ulzburg lässt keine Wünsche offen. Neben den zahlreichen Reitsportvereinen, den Fußballclubs, dem Angelverein, ergänzt der Schützenverein das vielfältige Programm.

Auch die Freizeitaktivitäten kommen nicht zu kurz. Henstedt-Ulzburg verfügt über ein Naturfreibad am Beckersbergsee, das in den Sommermonaten für entspannte Abende einlädt. Neben dem Minigolfplatz und einer Paintball-Anlage in Ulzburg, befinden sich auch zwei Golfplätze in der Nähe.

Alle weiteren Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **Sonstige Angaben**

Da sich das Mehrfamilienhaus in der Fertigstellungsphase befindet, soll es zum jetzigen Zeitpunkt als Ganzes verkauft werden.

Sie werden kaum ein vergleichbares Projekt auffinden, welches in einer derartigen Qualität errichtet und begleitet wird. Die Eigentümer bzw. Verkäufer sind ständig vor Ort und begutachten alle Arbeiten der Handwerksfirmen vollumfänglich.

Wenn Sie also Interesse an einem außergewöhnlich attraktiven Renditeobjekt haben, melden Sie sich gerne bei uns!

### **Zusatzinformationen:**

**Wohneinheiten:** 9

**Stellplatz:** 9



Innenansicht



Innenansicht





Innenansicht



Badezimmer



Innenansicht



Balkon





Haustürbereich



Treppenhaus









[illegible]

Mehrfamilienhaus in Henstedt-Ulzburg, Postbank Immobilien GmbH, Jürgen Reif, Tel. 0171 6276510



# Allgemeine Geschäftsbedingungen



1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die Postbank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrags einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar.
6. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
7. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Postbank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Postbank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Postbank Immobilien GmbH.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: Die Postbank Immobilien GmbH nimmt an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.
12. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Jürgen Reif  
Sachsentor 24, 21029 Hamburg  
**Telefon:** 0171 6276510  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/hamburg-bergedorf>  
**E-Mail:** [juergen.reif@postbank.de](mailto:juergen.reif@postbank.de)

Fassung: 12. November 2020