

Henstedt-Ulzburg

# Frisch Modernisiert: Modernes Einfamilienhaus in Bestlage von Henstedt-Ulzburg!

Objektnummer: 25157001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 589 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25157001	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	98.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt | [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges und modernisiertes Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von etwa 589 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1968 erbaut und in den vergangenen Jahren umfassend saniert und renoviert, sodass sie sich heute in einem modernen Zustand präsentiert. Die letzte große Modernisierung erfolgte im Jahr 2020, wodurch das Haus technisch wie optisch auf dem neuesten Stand ist. Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl großzügige als auch gemütliche Wohnbereiche bietet. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei helle Badezimmer sorgen für hohen Komfort im Alltag: Das Hauptbadezimmer im Erdgeschoss wurde 2006 komplett erneuert und ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet. Im Obergeschoss ergänzt ein modernes Duschbad en suite, aus 2018, die Annehmlichkeiten des Hauses. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen und einladenden Wohnkonzept. Der Wohn- und Essbereich ist weitläufig gestaltet und mit Echtholzparkett ausgestattet, das im Zuge der Renovierungsarbeiten im Jahr 2018 neu verlegt wurde. Dieses hochwertige Material wurde im kompletten Eigenheim verlegt und verleiht der Immobilie eine warme und einladende Atmosphäre. Direkt angrenzend zum Wohn- und Esszimmer befindet sich die funktional und geschmackvoll gestaltete Küche, die 2006 mit modernen Einbauten versehen wurde. Dank der offenen Gestaltung fließen die einzelnen Wohnbereiche harmonisch ineinander und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Das Obergeschoss wurde in den Jahren 2018 und 2019 ausgebaut und umfasst zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein modernes Bad en suite. Ein praktischer Bodenbereich bietet zusätzlichen Stauraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieses Geschosses. Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist ihre energieeffiziente Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die 2018 erneuert wurde und für eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung sorgt. Im gleichen Jahr wurden zudem das Dach, die Fenster sowie das Wärmeverbundsystem erneuert, wodurch das Haus energetisch auf den neuesten Stand gebracht wurde. Auch die Elektrik wurde bereits 2006 teilweise modernisiert und im Zuge der letzten Renovierung 2018 weiter verbessert. Das Grundstück selbst ist pflegeleicht angelegt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für entspannte Stunden im Freien, als Spielfläche für Kinder oder für gärtnerische Gestaltungsideen. Das vorhandene Carport kann flexibel genutzt werden: Es kann entweder als Carport mit zusätzlichem Stauraum oder durch einen einfachen Umbau als Carport für zwei Fahrzeuge dienen. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ein großzügiges und modernisiertes Zuhause mit durchdachter



Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und einer zeitgemäßen technischen Ausstattung suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Ausstattung und Details

- Familiengegend
- Ruhige und dennoch zentrale Sackgassenendlage
- Massive Bauweise
- Dach aus 2018
- Heizung u. Fenster aus 2018
- Wärmeverbundsystem aus 2018
- Echtholzparkett aus 2018
- Elektrik aus 2006 u. 2018
- Obergeschoss aus 2018/19
- Einbauküche aus 2006
- Vollbad im Erdgeschoss aus 2006
- Duschbad im Obergeschoss aus 2018
- Carport mit Stauraum
- fast vollständig eingefriedetes Grundstück
- großer Garten mit sonniger Terrasse (Süd Ausrichtung)
- charmanter Grundriss mit einer tollen Raumaufteilung
- fünf großzügige Zimmer
- vier mögliche Schlafzimmer
- offener Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit zwei weiteren Schlafzimmern
- Waschküche/ Hauswirtschaftsraum

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Alles zum Standort

Diese ansprechende Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Henstedt-Ulzburg. Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse und bietet somit eine geschützte Wohnsituation mit minimalem Verkehr – ideal für Familien mit Kindern, Ruhesuchende oder Paare, die eine entspannte Umgebung schätzen. Die gepflegte Nachbarschaft ist geprägt von ansprechender Einfamilienhausbebauung und viel Grün, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Henstedt-Ulzburg gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Umland von Hamburg und verbindet eine hohe Lebensqualität mit exzellenter Infrastruktur. In der näheren Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und das Einkaufszentrum City Center Ulzburg (CCU), welches eine große Auswahl an Geschäften und Gastronomie bietet. Auch Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Für Familien bietet die Umgebung eine erstklassige Versorgung mit Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind schnell zu erreichen und sorgen für kurze Wege im Alltag. Zusätzlich gibt es ein vielseitiges Freizeitangebot mit Sportvereinen, Fitnessstudios und Schwimmbädern. Naturfreunde und Outdoor-Begeisterte kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Zahlreiche Grünflächen, Felder und Wälder in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder Joggingrunden ein. Auch das Naherholungsgebiet Oberalster sowie der Rantzauer Forst bieten attraktive Ausflugsziele. Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Henstedt-Süd ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Hamburg und die umliegenden Städte. Mit der A7 und der Bundesstraße 4 ist auch die Anreise mit dem Auto komfortabel und effizient. Der Hamburger Flughafen ist in rund 30 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht. Hier wohnen Sie in einer ruhigen, naturnahen Umgebung, ohne auf die Vorteile einer urbanen Infrastruktur verzichten zu müssen – eine perfekte Kombination aus Erholung und guter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 98.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25157001 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)