

**Henstedt-Ulzburg**

# Solide gebaut, laufend modernisiert – Ihr neues Zuhause in Henstedt-Ulzburg

**Objektnummer: 26157010**



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

**KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26157010 - 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: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26157010	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1964	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	124.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Die Immobilie



### 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**

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

**Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde 1964 in solider, massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einer hellen Holzfassade in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie steht auf ca. 360 m<sup>2</sup> Grundstück, vollständig eingefriedet und eingewachsen, in bevorzugter Wohnlage von Henstedt-Ulzburg, im beliebten Hamburger Speckgürtel. Am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gelegen, genießt man hier Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Das Haus verfügt über ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird dies durch einen von außen begehbaren Teilkeller, der zuvor eine Tiefgarage war, sowie einen bis in die Spitze gedämmten und beheizten Dachboden, der zusätzliche Nutzfläche bietet. Ein hohes Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge und viel Stauraum sowie zwei weitere freie Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Beim Betreten überzeugt der großzügige Eingangsbereich mit massiver Holztreppe und viel Platz und verleiht dem Haus eine helle, einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herz des Hauses. Große Fensterflächen ermöglichen einen Blick ins Grüne und sorgen für lichtdurchflutete Räume, während ein Kaminofen für gemütliche Wärme sorgt. Die angrenzende, zum Teil offene Küche ist mit einer neuen Einbauküche aus 2022, einem Herd und einer Kühl-Gefrier-Kombi ausgestattet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, das 2014 erneuert wurde. Die Böden sind größtenteils mit Fliesen und Laminat ausgelegt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-

, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer wurde 2017 vollständig modernisiert und zeigt sich im zeitgemäßen Design mit Tageslicht, Doppeltemwaschtisch und einer Dusche inklusive Glasabtrennung.

Technisch wurde die Immobilie stetig aktualisiert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021. Die Fenster wurden 2014 durch neue dreifach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt. 2018 wurde die Fassade neu gedämmt und mit neuen Cedral Fassadenpaneelen in Holzoptik verkleidet. Zusätzlich wurde das Dach 2017 mit neuen Ton-Dachziegeln eingedeckt sowie neu gedämmt.

Die Außenanlagen sind liebevoll gestaltet. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und einem Gartenhaus bietet Rückzugsräume sowie Platz für gesellige Stunden im Freien. Die großzügige, überdachte Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein, während das Grundstück vollständig eingewachsen ist – Privatsphäre inklusive.

Insgesamt handelt es sich um eine wohnlich gestaltete und technisch modernisierte Doppelhaushälfte mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum. Die Verkehrsberuhigtelage in Henstedt-Ulzburg, die Nähe zur Hamburger Stadtgrenze sowie die hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und großzügiges Raumangebot legen.

Bei dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1964
- Massive Bauweise
- Cedral Fassadenpaneele in Holzoptik aus 2018
- Neues Dach aus 2017
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung aus 2021
- Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 2014
- Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- neue Einbauküche mit Herd und Kühl-Gefrier-Kombination
- Gäste-WC im EG mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Zimmern
- Modernes Duschbad im OG
- ehemalige Garage dient als Teilkeller
- Gedämmter und beheizter Spitzboden dient als zusätzliche Nutzfläche
- Großflächige, überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- Gartenhaus
- Praktisches Carport für zwei PKW und Wallbox
- zwei freie Parkplätze
- Bevorzugte und zentrale Wohnlage in Henstedt-Ulzburg
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- im beliebten Hamburger Speckgürtel
- Gute Verkehrsanbindung durch die A7

**Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN HENSTEDT-ULZBURG – RUHE, NATUR UND MODERNES LEBEN

Exklusiv. Ruhig. Grün verbunden. Diese Doppelhaushälfte liegt in einer der bevorzugten Lagen von Henstedt-Ulzburg – eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit baumbestandenen Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Architektursprache. Hier verbinden sich stilvolles Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige, verkehrsberuhigte Umgebung aus, in der Sie sich sofort zuhause fühlen. Umgeben von gepflegten Eigenheimen, durchdachten Wohnkonzepten und einer freundlichen Nachbarschaftskultur genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, Erholungswege und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden – Henstedt-Ulzburg bietet eine gute Infrastruktur und verbindet durch Autobahnanbindung sowie Buslinien die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit von Hamburg und den umliegenden Städten.

Auch das städtische Angebot überzeugt: Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein modernes, ausgewogenes

Umfeld legen.

Dieses Zuhause vereint die Vorzüge beider Welten: eine hochwertige, zeitgemäße Immobilie in ruhiger, grüner Lage, kombiniert mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer dynamischen Metropolregion. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

**Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Sonstige Angaben

**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: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

---

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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