

Henstedt-Ulzburg

## Families take note: Spacious detached house in a great location!

*Property ID: 25157011*



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

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 572 m<sup>2</sup>

Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## At a glance

Property ID	<b>25157011</b>	Purchase Price	<b>579.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 166 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Roof Type	<b>Half-hipped roof</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2004</b>
Rooms	<b>6</b>	Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Bedrooms	<b>4</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bathrooms	<b>3</b>	Equipment	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
Year of construction	<b>1991</b>		

Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2035	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## The property



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

Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## A first impression

Built in 1991 using solid construction methods, this detached house impresses with its well-thought-out floor plan, sound structure, and versatile usage options. With approximately 166 m<sup>2</sup> of living space spread across five rooms and two floors, the property offers ample room for the whole family. Upon entering the house, you are greeted by an open, stylish gallery with an elegant wooden staircase leading to the upper floor, lending the entrance area a particularly spacious and inviting atmosphere. The house features a full basement, which boasts a generous amount of space. The various rooms offer numerous possibilities for individual use – whether as a utility area, storage space, hobby room, or for your own personal organization. Everything that needs to be stored practically and conveniently in everyday life will find its place here. On the ground floor, you will find an open-plan living, dining, and kitchen area – the heart of the house. The light-filled dining area in the glazed bay window creates a pleasant atmosphere, while the adjacent living area with a wood-burning stove and direct access to the terrace provides a cozy ambiance. The existing fitted kitchen dates back to the year of construction but has already been updated with modern appliances. Underfloor heating throughout the ground floor ensures comfortable warmth. A separate area on the ground floor with its own hallway, shower room, small kitchenette, and additional room is ideal as a self-contained apartment, guest room, or office – perfect for family members needing their own space or for professional use. Upstairs, there are three spacious bedrooms. The master bedroom has a comfortable en-suite bathroom, and there is also a further shower room with a urinal. The attic is insulated and finished to the ridge, accessible via a pull-down ladder, and is ideal for storage or as a small play area. The approximately 572 m<sup>2</sup> fully fenced property is easy to maintain and offers plenty of space for relaxation. A large terrace along the south and west sides invites you to spend relaxing hours outdoors. A carport and a spacious driveway with room for two to three additional cars are available for your vehicles. The property is heated by a gas central heating system, which was renewed in 2004. Fiber optic internet is not currently installed in the house, but is available on the street, according to information received. The need for modernization offers potential for individual customization: The wooden windows from the original construction and the wooden cladding of the dormers show signs of age and should be refurbished or replaced in the medium term – an ideal opportunity to optimize energy efficiency and implement personal preferences. In conclusion: This generously proportioned and generally well-maintained detached house offers plenty of space, a well-thought-out floor plan, and potential for the separate use of individual living areas. An ideal property for families needing space or people with individual living and lifestyle concepts.

Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Details of amenities

- Baujahr: 1991
- Bauweise: Massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 166?m<sup>2</sup>
- 5 große Zimmer auf zwei Etagen
- Grundstücksgröße: ca. 572?m<sup>2</sup> (eingefriedet und pflegeleicht gestaltet)
- Vollkeller: vollständig unterkellert mit vielseitig nutzbaren Räumen
- lichtdurchflutete offene Galerie im Eingangsbereich
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss
- verglaster Erker im Essbereich für viel Tageslicht
- Kaminofen im Wohnbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohnbereich und vom Erker im Essbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Separater Bereich im EG mit eigenem Flur, Duschbad, kleiner Küchenzeile und zusätzlichem Raum (z.?B. als Einliegerwohnung, Gäste- oder Arbeitsbereich nutzbar)
- Obergeschoss mit drei großzügigen Schlafzimmern
- Elternschlafzimmer mit Bad en suite
- Zusätzliches Duschbad mit Pissoir im OG
- Gedämmter und verkleideter Dachboden (über Bodenklapptreppe erreichbar, nutzbar als Stauraum oder Spielbereich)
- Große Terrasse entlang der Süd- und Westseite
- Carport mit angrenzendem Schuppen
- Großzügige Auffahrt mit Platz für 2–3 PKW
- Heizung: Gaszentralheizung (erneuert 2004)
- Internet: Glasfaser liegt in der Straße (nicht im Haus)

Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer sehr attraktiven und ruhigen Wohngegend in Henstedt-Ulzburg, einer lebendigen Gemeinde im Kreis Segeberg, etwa 30 Kilometer nördlich von Hamburg. Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten: naturnahe Ruhe und eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken, eingebettet in eine grüne, von Knicks und Bäumen geprägte Landschaft. Hier genießen Bewohner eine harmonische Atmosphäre mit viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Für Familien bietet die Lage eine besonders hohe Lebensqualität: Kindergärten, Schulen aller Altersstufen sowie diverse Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass der Alltag hier äußerst komfortabel gestaltet werden kann.

Darüber hinaus sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen, darunter Ärzte und Apotheken, sowie Banken und weitere Dienstleister für eine umfassende Versorgung vor Ort. Kulturelle und gesellschaftliche Angebote, wie eine öffentliche Bibliothek, das Bürgerhaus und regelmäßige Veranstaltungen, bereichern das Gemeinschaftsleben und schaffen ein lebendiges Miteinander.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Durch die Nähe zur Autobahn A7 und den regionalen Bahnanschluss über die AKN-Bahn sind Hamburg, Kiel und weitere umliegende Städte schnell erreichbar. Diese hervorragende Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und all jene, die eine optimale Verbindung zwischen beruflichem Alltag und privatem Rückzugsort suchen.

Auch Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen – sei es bei Spaziergängen durch Naturschutzgebiete, Fahrradtouren entlang idyllischer Wege oder entspannenden Stunden an nahegelegenen Seen. Besonders hervorzuheben sind die unberührte Natur und die vielfältigen Grünflächen, die für eine hohe Lebensqualität und ein gesundes Wohnumfeld sorgen.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort als perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und einer hervorragenden Infrastruktur mit allen



VON POLL  
REAL ESTATE

Vorzügen des modernen Lebens. Ideal für Familien, Pendler oder alle, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Natur, Komfort und Mobilität legen.

**Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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