

Henstedt-Ulzburg

## Familias, tomen nota: Espaciosa casa unifamiliar en una excelente ubicación.

Número de propiedad: 25157011



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

PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 572 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## De un vistazo

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Número de propiedad  | 25157011            |
| Superficie habitable | ca. 166 m²          |
| Tipo de techo        | Techo de media caña |
| Habitaciones         | 6                   |
| Dormitorios          | 4                   |
| Baños                | 3                   |
| Año de construcción  | 1991                |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 579.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2004                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 04.09.2035          |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 113.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1991                   |

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propiedad



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**

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)

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Una primera impresión

Construida en 1991 con sólidos métodos de construcción, esta casa unifamiliar impresiona por su cuidada distribución, su sólida estructura y sus versátiles opciones de uso. Con aproximadamente 166 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en cinco habitaciones y dos plantas, la propiedad ofrece amplio espacio para toda la familia. Al entrar, una elegante galería abierta con una elegante escalera de madera que conduce a la planta superior le da la bienvenida, creando un ambiente especialmente espacioso y acogedor. La casa cuenta con un sótano completo, con un generoso espacio. Las distintas estancias ofrecen numerosas posibilidades de uso individual, ya sea como lavadero, trastero, sala de ocio o para su propia organización. Todo lo que necesita almacenar de forma práctica y cómoda en el día a día encontrará su lugar aquí. En la planta baja, encontrará un salón, comedor y cocina de planta abierta, el corazón de la casa. El luminoso comedor, con su ventanal acristalado, crea un ambiente agradable, mientras que la sala de estar contigua, con estufa de leña y acceso directo a la terraza, ofrece un ambiente acogedor. La cocina equipada data del año de construcción, pero ya se ha actualizado con electrodomésticos modernos. La calefacción por suelo radiante en toda la planta baja garantiza una calidez confortable. Un espacio independiente en la planta baja, con su propio pasillo, baño con ducha, una pequeña cocina americana y una habitación adicional, es ideal como apartamento independiente, habitación de invitados u oficina, ideal para familias que necesitan su propio espacio o para uso profesional. En la planta superior hay tres amplios dormitorios. El dormitorio principal cuenta con un cómodo baño en suite y también hay otro baño con ducha y urinario. El ático está aislado y terminado hasta la cumbrera, accesible mediante una escalera desplegable, y es ideal para almacenamiento o como una pequeña zona de juegos. La propiedad de aproximadamente 572 m<sup>2</sup>, completamente vallada, es de fácil mantenimiento y ofrece mucho espacio para relajarse. Una amplia terraza en los lados sur y oeste invita a pasar horas de relax al aire libre. Dispone de una cochera y una amplia entrada con espacio para dos o tres coches adicionales. La propiedad cuenta con calefacción central de gas, renovada en 2004. Actualmente no hay internet de fibra óptica instalado en la casa, pero se puede acceder a ella desde la calle, según la información recibida. La necesidad de modernización ofrece potencial para una personalización individual: las ventanas de madera de la construcción original y el revestimiento de madera de las buhardillas presentan signos de antigüedad y deberían renovarse o sustituirse a medio plazo, una oportunidad ideal para optimizar la eficiencia energética y adaptarla a las preferencias personales. En resumen: esta casa unifamiliar, de generosas proporciones y en general bien mantenida, ofrece mucho espacio, una distribución bien diseñada y la posibilidad de separar las zonas de estar. Una propiedad ideal para familias que necesitan espacio o

personas con un estilo de vida y vivienda individual.

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Todo sobre la ubicación

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

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

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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