

Henstedt-Ulzburg

## Avis aux familles : Maison individuelle spacieuse dans un emplacement idéal !

CODE DU BIEN: 25157011



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

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 572 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25157011
Surface habitable	ca. 166 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1991

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	113.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1991



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Une première impression

Construite en 1991 selon des méthodes de construction robustes, cette maison individuelle séduit par son agencement bien pensé, sa structure solide et sa grande modularité. Avec environ 166 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur cinq pièces et deux étages, elle offre un espace généreux pour toute la famille. Dès l'entrée, un hall d'accueil élégant et ouvert, agrémenté d'un escalier en bois menant à l'étage, confère à ce hall une atmosphère particulièrement spacieuse et accueillante. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un volume généreux. Les différentes pièces offrent de nombreuses possibilités d'aménagement : buanderie, espace de rangement, atelier ou espace de rangement personnel. Tout ce qui nécessite un rangement pratique et fonctionnel au quotidien y trouvera sa place. Au rez-de-chaussée, un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine constitue le cœur de la maison. La salle à manger baignée de lumière grâce à sa baie vitrée crée une ambiance agréable, tandis que le salon adjacent, avec son poêle à bois et son accès direct à la terrasse, offre un cadre chaleureux et convivial. La cuisine aménagée d'origine date de la construction de la maison, mais a été modernisée avec des appareils électroménagers récents. Le chauffage au sol au rez-de-chaussée assure un confort thermique optimal. Un espace indépendant au rez-de-chaussée, avec son propre couloir, une salle d'eau, une kitchenette et une pièce supplémentaire, est idéal pour aménager un appartement indépendant, une chambre d'amis ou un bureau – parfait pour les membres de la famille ayant besoin d'intimité ou pour un usage professionnel. À l'étage, trois chambres spacieuses vous attendent. La chambre parentale dispose d'une salle de bains privative confortable, et une salle d'eau supplémentaire avec urinoir est également disponible. Les combles, isolés et aménagés jusqu'au faite, sont accessibles par un escalier escamotable et offrent un espace de rangement idéal ou peuvent être transformés en petite salle de jeux. La propriété d'environ 572 m<sup>2</sup>, entièrement clôturée, est facile d'entretien et offre un bel espace de détente. Une grande terrasse exposée sud et ouest invite à la relaxation en plein air. Un abri voiture et une allée spacieuse pouvant accueillir deux à trois véhicules supplémentaires sont à votre disposition. La propriété est chauffée par un système de chauffage central au gaz, rénové en 2004. L'internet par fibre optique n'est pas encore installé, mais est disponible dans la rue, d'après les informations recueillies. La nécessité de modernisation offre un potentiel de personnalisation : les fenêtres en bois d'origine et le bardage des lucarnes présentent des signes de vieillissement et devraient être rénovés ou remplacés à moyen terme – une occasion idéale d'optimiser l'efficacité énergétique et de concrétiser les préférences de chacun. En conclusion : cette maison individuelle aux proportions généreuses et généralement bien entretenue offre un espace de vie confortable, un agencement bien pensé et la possibilité

d'aménager des espaces de vie indépendants. Un bien idéal pour les familles en quête d'espace ou les personnes ayant une vision originale de l'habitat et du style de vie.

CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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