

Henstedt-Ulzburg

# Stilvoller Bungalow mit besonderem Raumgefühl in Henstedt-Ulzburg

CODE DU BIEN: 26157009



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

**PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 484 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26157009 - 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: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26157009	Prix d'achat	525.000 EUR
Surface habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	Modernisation / Rénovation	2021
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	128.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



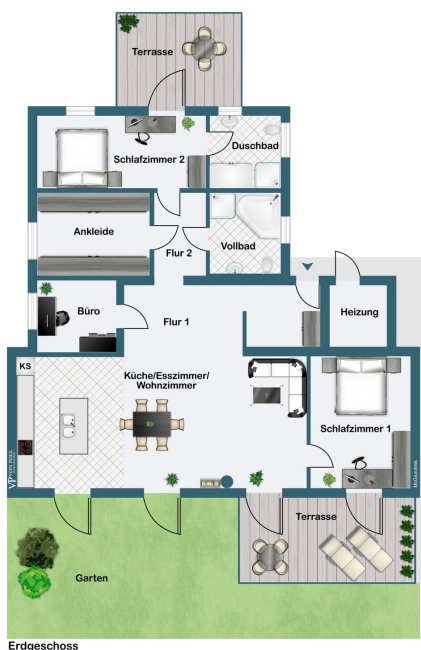
CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La propriété



Erdgeschoss



## 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)

**CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Une première impression

Diese Immobilie ist mehr als ein klassischer Bungalow: Sie ist ein durchdachtes und modernisiertes Zuhause für anspruchsvolle Menschen und Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. In ruhiger Wohnlage in Henstedt-Ulzburg präsentiert sich dieses Objekt als Rückzugsort mit klarer architektonischer Linie, großzügigem Raumgefühl und hochwertiger Ausstattung.

Von dem ursprünglichen Haus aus dem Jahr 1960 ist nicht mehr viel übrig. Es wurde um einen Anbau mit Flachdach erweitert und 2020/2021 vollständig entkernt und umfassend saniert. Die Modernisierungen verleihen dem Haus einen zeitgemäßen, nahezu neuwertigen Charakter, ohne dabei den Charme eines gewachsenen Wohnumfelds zu verlieren.

Auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche entfaltet sich ein modernes Raumkonzept, das Offenheit und Struktur harmonisch miteinander verbindet. Die insgesamt 4,5 Zimmer verteilen sich intelligent auf einer Ebene und schaffen sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche als auch private Rückzugsorte.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die beeindruckende Deckenhöhe von bis zu circa vier Metern sorgt in Kombination mit bodentiefen Fenstern und den charakteristischen Holzbalken für ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die zusätzlichen Zimmer lassen sich flexibel nutzen, beispielsweise als Schlafzimmer, stilvolles Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsraum.

Die Ausstattung dieser Immobilie unterstreicht in jedem Detail den modernen und hochwertigen Anspruch. Eine partiell regulierbare Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Die 3-fach verglasten Fenster in Kombination mit

Außenrollläden bieten Energieeffizienz und ein hohes Maß an Privatsphäre. Bodentiefe Fenster verstärken die lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise. Hochwertige italienische Fliesen verleihen den Wohnräumen eine stilvolle, zeitlose Optik. Ein Kaminofen schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre und setzt zugleich einen ästhetischen Akzent im Wohnbereich. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel und elektrischen Geräten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und bildet einen zentralen Treffpunkt des Hauses. Das Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung inklusive Dusche und Whirlpool-Badewanne. Ein komfortables Bad en Suite, das einem der Schlafzimmer direkt zugeordnet ist, ergänzt dies.

Der Außenbereich verfügt über zwei Terrassen, die als ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien dienen und den Wohnraum nach außen erweitern. Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch technisch ist die Immobilie zukunftsorientiert ausgestattet: Ein Glasfaseranschluss (wilhelm.tel) gewährleistet schnelles Internet und erfüllt moderne Anforderungen an digitales Arbeiten und Leben. Die Dach-/Eindeckung wurde im Zuge der Sanierungen ebenfalls erneuert und trägt zum gepflegten Gesamtzustand der Immobilie bei.

#### FAZIT

Die Kombination aus stilvollen Materialien, funktionaler Raumaufteilung und technischer Ausstattung macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition, die Lebensqualität bietet. Ob als ruhiger Rückzugsort oder Zuhause für die ganze Familie – diese Immobilie ist vielseitig nutzbar und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Ästhetik.

Sie ist das perfekte Zuhause für Menschen und Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein besonderes Wohnambiente legen.

**CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Détails des commodités

- tolle und idyllische Lage (Henstedt-Ulzburg Rhen)
- 2020/21 komplett entkernt und umfassend saniert
- Fußbodenheizung (partiell regelbar)
- Außenrollläden (überwiegend elektrisch/tlw. manuell)
- Fenster 3-fach-Verglasung
- Bodentiefe Fenster
- Italienische Fliesen
- Kamin-Ofen (mit Schornstein und Rohren)
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel und elektrischen Geräten
- Duschbad en Suite
- Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Wanne
- Deckenhöhe im Wohnzimmer bis ca. 4 m
- 2 Terrassen
- pflegeleichte Grünfläche
- Glasfaser (Wilhelm.tel)
- 2 PKW-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Henstedt-Ulzburg im beliebten Ortsteil Rhen. Dieser zeichnet sich durch seine besonders grüne, aufgelockerte Bebauung und ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld aus. Gepflegte Einfamilienhäuser, wenig Durchgangsverkehr und eine harmonische Nachbarschaft prägen das unmittelbare Umfeld und sorgen für ein hohes Maß an Wohnqualität und Privatsphäre.

Henstedt-Ulzburg zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im nördlichen Hamburger Umland und vereint naturnahes Leben mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg macht den Standort insbesondere für Pendler attraktiv – die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A7 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg, Kiel und Flensburg. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Anbindung an Hamburg sowie an die umliegenden Städte.

Im näheren Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das Zentrum von Henstedt-Ulzburg ein erweitertes Angebot an Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen.

Der Ortsteil Rhen überzeugt insbesondere durch seine unmittelbare Nähe zur Natur. In direkter Umgebung erstrecken sich weitläufige Wald- und Naturschutzgebiete, die zu den besonderen Qualitäten dieser Lage zählen. Diese bieten ideale

Voraussetzungen für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Die naturnahe Umgebung verleiht dem Wohnstandort eine besondere Ruhe und Gelassenheit.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Gemeindegebiet. Auch die medizinische Versorgung ist durch diverse Arztpraxen und Apotheken sichergestellt.

**CODE DU BIEN: 26157009 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26157009 - 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)