

Henstedt-Ulzburg

# Familien aufgepasst: Großzügiges Einfamilienhaus in toller Lage!

????????? ??????????: 25157011



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

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 166 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 572 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ??? ??????

|                    |              |                |                                                                                       |
|--------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25157011     | ???? ?????     | 579.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 166 m²   | ?????          | ????????                                                                              |
| ????? ?????        | ???????????? |                | ????????????                                                                          |
|                    | ?????        | ????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????            | 6            |                |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 4            |                |                                                                                       |
| ????????           |              |                |                                                                                       |
| ????????           | 3            | ???? ????????? | 2004                                                                                  |
| ???? ?????????     | 1991         | ??????         | ?????                                                                                 |
|                    |              | ????????       |                                                                                       |
|                    |              | ??????         | ??????, WC<br>????????, ?????,<br>????????????<br>???????                             |

???????? ??????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                              | 113.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.09.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | D              |
|                                                    |                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1991           |

??????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



???????? ??: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ???????



??????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



??????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



???????? ?????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ???????



???????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ?????????



???????? ??: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ???????



???????? ??: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ???????



??????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



??????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



??????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



??????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



???????? ???????? : 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ?????????



??????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

?? ????????



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)

??????? ???????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## ??? ?????? ??????????

Dieses im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Bausubstanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 166m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Etagen, bietet die Immobilie viel Raum für die ganze Familie. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine offene, stilvolle Galerie mit einer eleganten Holzterasse, die ins Obergeschoss führt und dem Eingangsbereich eine besondere Großzügigkeit und Wohnlichkeit verleiht.

Das Haus verfügt über einen vollständig unterkellerten Vollkeller, der mit seinem großzügigen Platzangebot überzeugt. Die verschiedenen Räume bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob als Hauswirtschaftsbereich, Lagerfläche, Hobbyraum oder für Ihre ganz persönliche Organisation. Hier findet alles seinen Platz, was im Alltag nützlich und praktisch untergebracht sein soll.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich – das Herzstück des Hauses. Der lichtdurchflutete Essbereich im verglasten Erker schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während der angrenzende Wohnbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse für Gemütlichkeit sorgt. Die vorhandene Einbauküche stammt aus dem Baujahr, wurde jedoch bereits mit modernen Geräten ergänzt. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für behagliche Wärme. Ein separierter Bereich im Erdgeschoss mit eigenem Flur, Duschbad, kleiner Küchenzeile und weiterem Raum eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Gäste- oder Arbeitsbereich – perfekt für Familienmitglieder mit eigenem Rückzugsbedarf oder berufliche Nutzung.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein komfortables Bad en suite, zusätzlich steht ein weiteres Duschbad mit Pissoir zur Verfügung. Der Dachboden ist bis in die Spitze gedämmt und verkleidet, über eine Bodenklapptreppe zugänglich und eignet sich hervorragend als Stauraum oder als kleiner Spielbereich.

Das ca. 572 m<sup>2</sup> große, rundum eingefriedete Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und bietet viel Platz zur Erholung. Eine große Terrasse entlang der Süd- und Westseite lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie eine großzügige Auffahrt mit Platz für zwei bis drei weitere PKWs zur Verfügung.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die im Jahr 2004 erneuert wurde. Glasfaser liegt aktuell nicht im Haus, ist jedoch laut Auskunft in der Straße verfügbar.

Modernisierungsbedarf bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung: Die Holzfenster aus dem Baujahr sowie die Holzverkleidung der Gauben zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren und sollten mittelfristig überarbeitet oder erneuert werden – eine ideale Gelegenheit, energetisch zu optimieren und persönliche Vorstellungen umzusetzen.

Fazit:

Dieses großzügig geschnittene und grundsätzlich gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Raum, eine durchdachte Raumaufteilung sowie Potenzial zur separaten Nutzung einzelner Wohnbereiche. Eine ideale Immobilie für Familien mit Platzbedarf oder Menschen mit individuellen Wohn- und Lebenskonzepten.

??????? ???????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

???????????????? ???? ?????????

- 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)

??????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## ??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

????? ?????????????

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.

??????? ???????: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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