

Henstedt-Ulzburg

# Családok figyelem: Tágas, különálló ház remek helyen!

VP azonosító: 25157011



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

VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 572 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Áttekintés

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| VP azonosító    | 25157011         |
| Hasznos lakótér | ca. 166 m²       |
| Teto formája    | Csonka kontyteto |
| Szobák          | 6                |
| Hálósobák       | 4                |
| Fürdoszobák     | 3                |
| Építés éve      | 1991             |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 579.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2004                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutás |
| Energiaforrás                                      | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 04.09.2035    |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 113.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                       |

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Az első benyomás

Az 1991-ben, masszív építési módszerekkel épült családi ház átgondolt alaprajzával, stabil szerkezetével és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel nyugodt. A körülbelül 166 m<sup>2</sup>-es lakótér öt szobára és két emeletre oszlik, így az ingatlan bőséges helyet kínál az egész család számára. A házba belépve egy nyitott, stílusos galéria fogadja, elegáns falépcsővel, amely az emeletre vezet, különösen tágas és hívogató hangulatot kölcsönözve a bejáratnak. A házhoz egy teljes pince tartozik, amely bőséges helyet kínál. A különböző helyiségek számos lehetőséget kínálnak az egyéni használatra – legyen szó akár háztartási helyiségről, tárolóhelyiségről, hobbiszobáról vagy saját személyes rendszerezésről. Minden, aminek a mindennapi életben praktikus és kényelmesen tárolni kell, megtalálja itt a helyét. A földszinten egy nyitott terasz nappali, étkező és konyha található – a ház szíve. Az üvegezett kiugró ablakban lévő világos étkező kellemes hangulatot teremt, míg a szomszédos nappali fatüzelésű kályhával és közvetlen teraszkapcsolattal hangulatos hangulatot biztosít. A meglévő beépített konyha az építés éveiből származik, de már modern gépekkel lett felújítva. A földszinten padlófűtés biztosítja a kellemes meleget. A földszinten található különálló rész saját elosztásával, zuhanyzóval, kis konyhasarokkal és egy további szobával ideális önálló apartmanként, vendégszobaként vagy irodának – tökéletes családtagok számára, akiknek saját térre van szükségük, vagy professzionális használatra. Az emeleten három tágas hálószoba található. A fő hálószobához egy kényelmes fürdőszoba tartozik, valamint egy további zuhanyzós fürdőszoba piszoárral. A padlás szigetelt és gerincig kész, lehúzható létrán közelíthető meg, és ideális tárolásra vagy egy kis játszótérnek. A körülbelül 572 m<sup>2</sup>-es, teljesen bekerített telek könnyen karbantartható, és rengeteg helyet kínál a pihenésre. A déli és nyugati oldalon található nagy terasz pihentető órákat kínál a szabadban. A járművek számára egy gépkocsibeálló és egy tágas kocsibeálló áll rendelkezésre, amely további két-három autó számára biztosít helyet. Az ingatlan fűtését gáz központi fűtés biztosítja, amelyet 2004-ben újítottak fel. A házban jelenleg nincs optikai internet, de a beérkezett információk szerint az utcán elérhető. A modernizáció szükségessége lehetőséget kínál az egyéni igényekre: Az eredeti szerkezeti fa ablakok és a tetőablakok fa burkolata öregedés jeleit mutatja, és középtávon felújításra vagy cserére szorulnak – ideális lehetőség az energiahatékonyság optimalizálására és a személyes preferenciák megvalósítására. Összefoglalva: Ez a nagyvonalú arányú és általában jól karbantartott családi ház rengeteg teret, átgondolt alaprajzot és az egyes lakótérnek külön használatának lehetőségét kínálja. Ideális ingatlan tágas családok vagy egyéni lakhatási és életmódbeli elképzelésekkel rendelkezők számára.

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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