Henstedt-Ulzburg

Multifunktionales Zuhause: Großzügiges Refugium mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Rhen!

VP azonosító: 23157004

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 489.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 725 m^2

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Áttekintés

VP azonosító	23157004
Hasznos lakótér	ca. 196 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	489.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 116 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.09.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	200.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

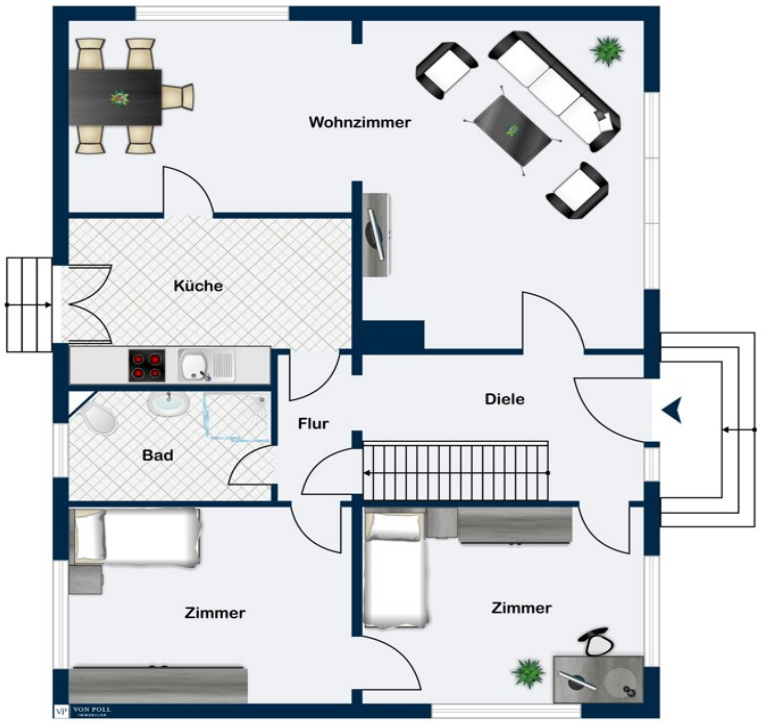
Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

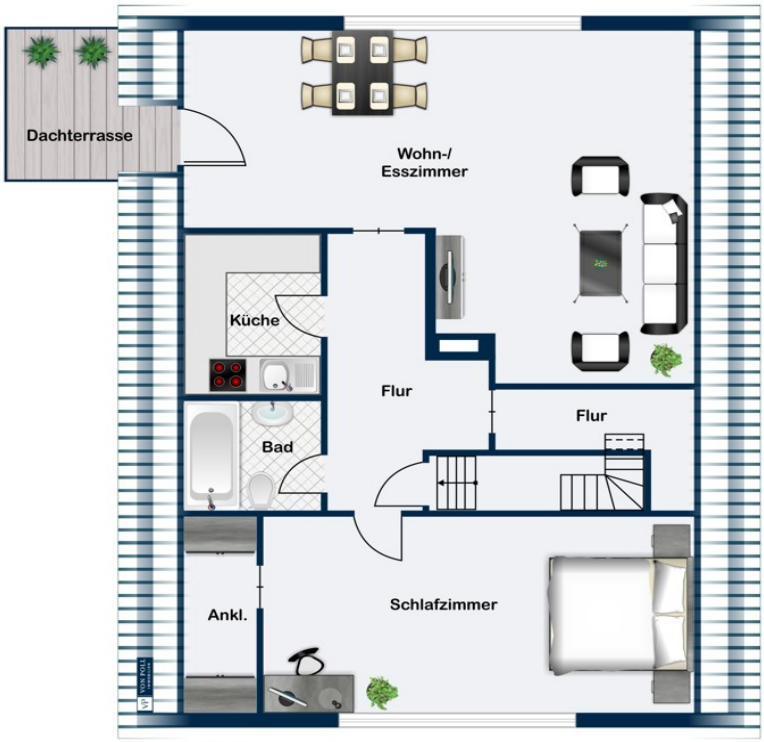
Az ingatlan

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

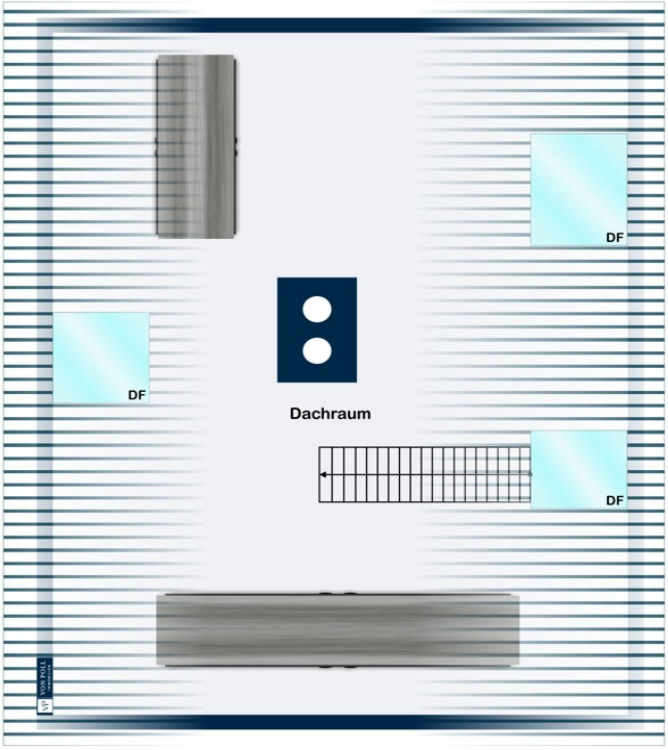
Alaprajzok



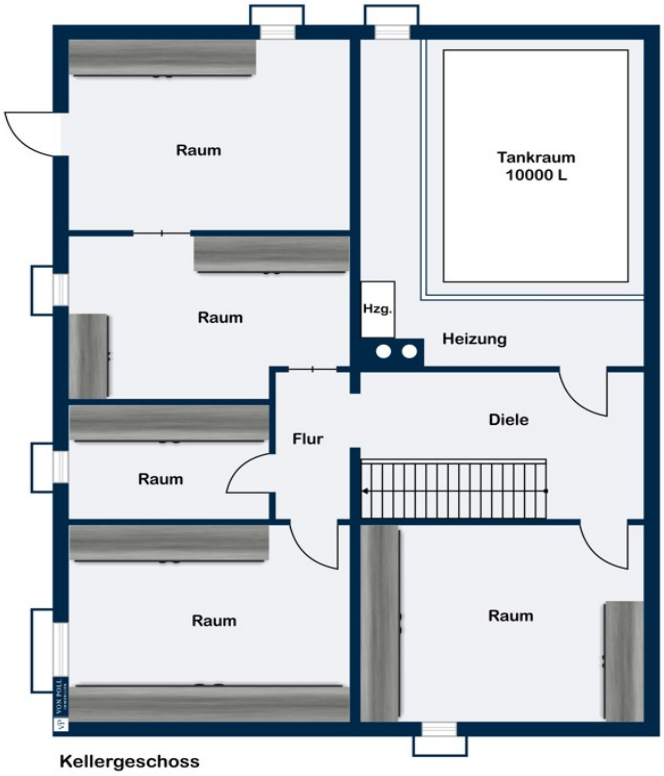
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Az els? benyomás

Naturverbunden leben - Ihr Refugium in Henstedt-Ulzburg auf dem Rhen. Willkommen in Henstedt-Ulzburg, einer beschaulichen Gemeinde, nur einen Sprung von der pulsierenden Stadt Hamburg entfernt. Diese Immobilie verkörpert die perfekte Symbiose aus großzügigem Wohnraum, naturnaher Lage und exzellenter Anbindung. Ein Zuhause für Individualisten: Großzügiger Wohnraum, Einliegerwohnung und Vollkeller. Dieses Anwesen ist weit mehr als ein Gebäude; es ist Ihr persönlicher Lebensraum. Mit großzügigen Wohn- und Nutzflächen, einer praktischen Einliegerwohnung und einem geräumigen Vollkeller bietet es Ihnen Raum für Ihre Visionen. Die Räumlichkeiten dieses Hauses sind Ihre Leinwand, auf der Sie Ihre Geschichte schreiben können. Große Zimmer in beiden Etagen lassen sich mühelos an Ihre Bedürfnisse anpassen. Ob separate Schlafbereiche, Büros oder Ihr persönlicher Rückzugsort – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen. Ihr neues Kapitel beginnt hier: Willkommen in Ihrem Zuhause in Henstedt-Ulzburg auf dem Rhen. Diese Immobilie ist keine Investition; sie ist der Startpunkt für ein neues Kapitel in Ihrem Leben. Ein Ort, der Ihnen Raum und Natur in perfektem Einklang bietet. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, willkommen in Henstedt-Ulzburg auf dem Rhen.

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Részletes felszereltség

- Große Einliegerwohnung mit Dachterrasse
- Kaminofen im Obergeschoss (bis 2025 genehmigt)
- -2- Einbauküchen
- Bäder modernisiert ca. 2015
- Vollkeller mit Deckenhöhe 2,40 m (2008 mit genehmigter Nutzungsänderung: gewerblich nutzbar in Teilbereichen, eine Fortführung sollte geprüft werden) mit
- - Keller-Außenzugang
- Beheiztes Dach-Studio ausgebaut zur temporären wohnlichen Nutzung mit Volltreppe und großen Fenstern
- ca. 2015 Dach mit Dämmung erneuert
- Alarmanlage
- Elektrische Toranlage Zufahrt
- Große Doppel-Garage (beheizbar)
- Carportanlage, bzw. Schleppdach mit anliegender Garage
- Geschlossener Windfang über der Terrasse mit direktem Zutritt aus der Küche und Garage
- Genehmigter Schachtbrunnen ca. 12-13m für Gartenbewässerung
- Weitere Stellplätze im vorderen Bereich

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Minden a helyszínr?l

Traumhaftes Zuhause in Henstedt-Ulzburg auf dem Rhen: Viel Platz, Natur und gute Anbindung. Willkommen in Henstedt-Ulzburg, einer attraktiven Gemeinde, die nur etwa 15 Kilometer nördlich der Hamburger Stadtgrenze liegt. Diese Immobilienperle bietet nicht nur großzügige Wohn- und Nutzflächen, sondern auch eine Einliegerwohnung und einen Vollkeller, um all Ihren Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Lage und Umgebung: Henstedt-Ulzburg liegt an der Entwicklungsachse Nord in der Hamburger Metropolregion und ist von zahlreichen Schnell- und Regionalbahn-Linien der AKN Eisenbahn (HVV-Linien A 1, A 2 und A 3) gut erschlossen. Die Gemeinde grenzt an Kaltenkirchen, Kisdorf, Wakendorf II, Tangstedt, Norderstedt, Quickborn, Ellerau und Alveslohe, was eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Orte gewährleistet. Die Region ist von natürlicher Schönheit geprägt, da die Flüsse Alster und Pinnau hier entspringen. Verschiedene Bäche wie die Krambek, die Bredenbek und die Wischbek durchfließen das Gemeindegebiet und schaffen eine idyllische Umgebung. Wohnen in Henstedt-Ulzburg: Henstedt-Ulzburg zeichnet sich durch eine reiche Geschichte aus, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Gemeinde entstand 1970 durch den Zusammenschluss der Dörfer Henstedt, Ulzburg und Götzberg. Die Einwohnerzahl ist stetig gewachsen und macht Henstedt-Ulzburg zur größten Gemeinde Schleswig-Holsteins ohne Stadtrecht. Ortsteile: Die Gemeinde gliedert sich in verschiedene Ortsteile, darunter Ulzburg, Henstedt, Ulzburg Süd, Rhen und Götzberg, von denen jeder seinen eigenen Charme und Charakter hat. Während Ulzburg das Zentrum der Gemeinde mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem modernen Rathaus ist, bewahrt Henstedt seinen ländlichen Charakter mit lockeren Bebauungen und kleinen Geschäften. Ulzburg Süd ist ein Ortsteil, der seit den 1980er Jahren stark gewachsen ist und viele Neubaugebiete bietet. Rhen ist der südlichste Ortsteil und zeichnet sich durch seinen Wochenmarkt und die Nähe zur Natur aus. Götzberg, östlich von Henstedt gelegen, ist weniger dicht besiedelt und bietet vor allem Einzelhäuser und viel Landwirtschaft. Freizeit und Natur: Die Umgebung von Henstedt-Ulzburg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Hier finden Sie unter anderem das Henstedter Moor, die Oberalsterniederung und das Lütt Wittmoor – perfekt für Naturliebhaber und Wanderfreunde. Verkehrsanbindung: Die Gemeinde ist durch die A7 und die AKN Eisenbahn bestens an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur Hamburger Stadtgrenze macht Henstedt-Ulzburg auch für Pendler attraktiv. Fazit: Dieses Haus in Henstedt-Ulzburg bietet nicht nur viel Platz und eine Einliegerwohnung, sondern auch die Vorzüge einer attraktiven und gut angebundenen Gemeinde in der Hamburger Metropolregion. Hier können Sie inmitten der Natur leben und dennoch die Annehmlichkeiten der Großstadt in Reichweite haben. Nutzen Sie diese Gelegenheit und

finden Sie Ihr Traumhaus in Henstedt-Ulzburg!

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 200.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 23157004 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg
E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com