

Henstedt-Ulzburg

## Famiglie, prendete nota: spaziosa casa indipendente in un'ottima posizione!

Codice oggetto: 25157011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 572 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25157011
Superficie netta	ca. 166 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1991

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	113.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Una prima impressione

Costruita nel 1991 con solidi metodi di costruzione, questa casa indipendente colpisce per la sua planimetria ben studiata, la struttura solida e le versatili possibilità di utilizzo. Con circa 166 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su cinque stanze e due piani, la proprietà offre ampio spazio per tutta la famiglia. Entrando, si viene accolti da un'elegante galleria aperta con un'elegante scala in legno che conduce al piano superiore, conferendo all'ingresso un'atmosfera particolarmente spaziosa e invitante. La casa dispone di un seminterrato completo, che vanta un'ampia superficie. I diversi locali offrono numerose possibilità di utilizzo individuale, che si tratti di locali di servizio, ripostiglio, sala hobby o per la propria organizzazione personale. Tutto ciò che deve essere riposto in modo pratico e comodo nella vita di tutti i giorni troverà qui il suo posto. Al piano terra si trovano un soggiorno, una sala da pranzo e una cucina open space, il cuore della casa. La luminosa zona pranzo nella vetrata a bovindo crea un'atmosfera piacevole, mentre l'adiacente zona giorno con stufa a legna e accesso diretto alla terrazza offre un'atmosfera accogliente. La cucina attrezzata esistente risale all'anno di costruzione, ma è già stata rinnovata con elettrodomestici moderni. Il riscaldamento a pavimento in tutto il piano terra garantisce un calore confortevole. Un'area separata al piano terra con ingresso, bagno con doccia, piccolo angolo cottura e ulteriore stanza è ideale come appartamento indipendente, camera per gli ospiti o ufficio, perfetta per i membri della famiglia che necessitano di uno spazio proprio o per uso professionale. Al piano superiore si trovano tre ampie camere da letto. La camera da letto principale ha un comodo bagno privato, e c'è anche un ulteriore bagno con doccia e orinatoio. La mansarda è isolata e rifinita fino al colmo, accessibile tramite una scala retrattile, ed è ideale come ripostiglio o come piccola area giochi. La proprietà di circa 572 m<sup>2</sup>, completamente recintata, è facile da mantenere e offre ampio spazio per il relax. Un'ampia terrazza lungo i lati sud e ovest invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Un posto auto coperto e un ampio vialetto d'accesso con spazio per due o tre auto aggiuntive sono disponibili per i vostri veicoli. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, rinnovato nel 2004. La connessione internet in fibra ottica non è attualmente installata in casa, ma è disponibile sulla strada, secondo le informazioni ricevute. La necessità di ammodernamento offre potenziale per personalizzazioni individuali: le finestre in legno della costruzione originale e il rivestimento in legno degli abbaini mostrano segni del tempo e dovrebbero essere ristrutturati o sostituiti a medio termine – un'opportunità ideale per ottimizzare l'efficienza energetica e soddisfare le preferenze personali. In conclusione: questa casa indipendente dalle dimensioni generose e generalmente ben tenuta offre molto spazio, una planimetria ben studiata e il potenziale per l'uso separato di singole zone giorno. Una

proprietà ideale per famiglie che necessitano di spazio o persone con stili di vita e stili di vita individuali.

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25157011 - 24558 Henstedt-Ulzburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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