Henstedt-Ulzburg

Reserviert - Stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Henstedt-Ulzburg

Objektnummer: 26157010



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26157010
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

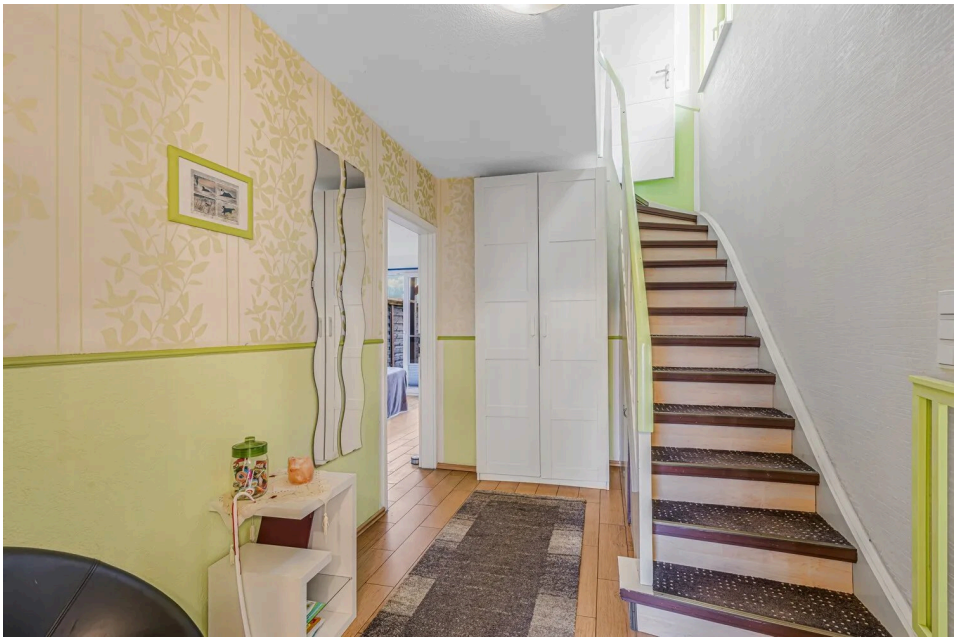
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124.31 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie

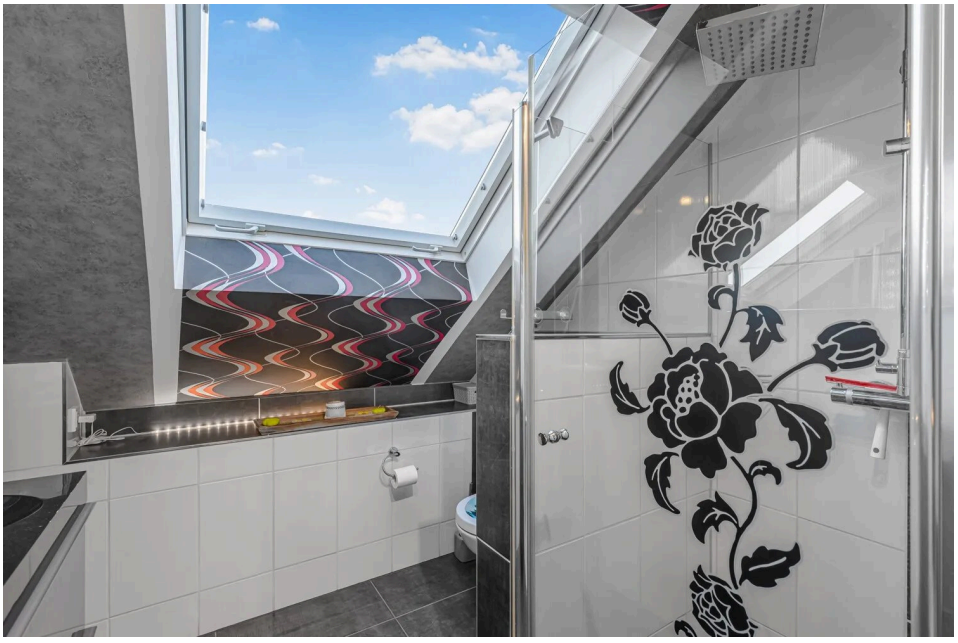




Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie



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 | *www.von-poll.com/norderstedt*

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ein erster Eindruck

Diese charmante und umfangreich modernisierte Doppelhaushälfte wurde 1964 in solider, massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit ihren hellen Cedral-Fassadenpaneele in Holzoptik in einem gepflegten Gesamtzustand. Das Grundstück umfasst ca. 360 m², ist vollständig eingefriedet und eingewachsen und liegt in einer bevorzugten Lage von Henstedt-Ulzburg im Hamburger Speckgürtel.

Die Wohnfläche beträgt ca. 116 m², verteilt auf zwei Geschosse. Zusätzlich gibt es einen von außen begehbaren Teilkeller, der früher als Tiefgarage genutzt wurde, sowie einen bis in die Spitzen gedämmten und beheizten Dachboden, der weitere Nutzfläche bietet. Ein hohes Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge und viel Stauraum sowie zwei weitere freie Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Schon beim Betreten überzeugt der großzügige Eingangsbereich mit massiver Holztreppe und viel Platz und verleiht dadurch eine helle und einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herz des Hauses. Große Fensterflächen geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für lichtdurchflutete Räume, während ein Kaminofen für behagliche Wärme sorgt. Die angrenzende Einbauküche wurde 2022 erneuert und ist mit einem Herd sowie einer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein 2014 erneuertes Wannenbad mit Waschmaschienenanschluss. Die Böden sind größtenteils mit Fliesen und Laminat versehen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer wurde 2017 vollständig modernisiert und zeigt sich im zeitgemäßen Design mit Tageslicht, Doppeltem Waschtisch und einer Dusche inklusive Glasabtrennung. Der Boden im Obergeschoss ist mit Vinyl und Kork ausgelegt.

Technisch präsentiert sich die Immobilie ebenfalls auf dem neuesten Stand: Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung von 2021. Die Fenster wurden 2014 durch neue dreifach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt. 2018 wurde die Fassade neu gedämmt und mit neuen Cedral Fassadenpaneeelen in Holzoptik verkleidet. Das Dach wurde 2017 mit neuen Ton-Dachziegeln eingedeckt sowie neu gedämmt.

Die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und Gartenhaus bietet Rückzugsräume sowie Raum für gesellige Stunden. Die großzügige, überdachte Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein, während das Grundstück vollständig eingewachsen ist – ideale Voraussetzungen für Privatsphäre und Erholung.

Insgesamt handelt es sich um eine wohnlich gestaltete und technisch modernisierte Doppelhaushälfte mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum. Die ruhige Lage in Henstedt-Ulzburg, die Nähe zur Hamburger Stadtgrenze sowie die hervorragende Infrastruktur machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und großzügiges Raumangebot legen.

Bei dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ausstattung und Details

- Baujahr: 1964
- Massive Bauweise
- Cedral Fassadenpaneele in Holzoptik aus 2018
- Neues Dach aus 2017
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Gasheizung aus 2021
- Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster aus 2014
- Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- neue Einbauküche mit Herd und Kühl-Gefrier-Kombination
- Gäste-WC im EG mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Zimmern
- Modernes Duschbad im OG
- ehemalige Garage dient als Teilkeller
- Gedämmter und beheizter Spitzboden dient als zusätzliche Nutzfläche
- Großflächige, überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- Gartenhaus
- Praktisches Carport für zwei PKW
- zwei freie Parkplätze
- Bevorzugte und zentrale Wohnlage in Henstedt-Ulzburg
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- im beliebten Hamburger Speckgürtel
- Gute Verkehrsanbindung durch die A7

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN HENSTEDT-ULZBURG – RUHE, NATUR UND MODERNES LEBEN

Exklusiv. Ruhig. Grün verbunden. Diese Doppelhaushälfte liegt in einer der bevorzugten Lagen von Henstedt-Ulzburg – eingebettet in eine gepflegte Umgebung mit baumbestandenen Straßen, großzügigen Grundstücken und einer ansprechenden Architektursprache. Hier verbinden sich stilvolles Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige, verkehrsberuhigte Umgebung aus, in der Sie sich sofort zuhause fühlen. Umgeben von gepflegten Eigenheimen, durchdachten Wohnkonzepten und einer freundlichen Nachbarschaftskultur genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, Erholungswege und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Trotz dieser idylischen Umgebung sind Sie hervorragend angebunden – Henstedt-Ulzburg bietet eine gute Infrastruktur und verbindet durch Autobahnanbindung sowie Buslinien die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der schnellen Erreichbarkeit von Hamburg und den umliegenden Städten.

Auch das städtische Angebot überzeugt: Ärzte, Apotheken, Sportvereine, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein modernes, ausgewogenes Umfeld legen.

Dieses Zuhause vereint die Vorzüge beider Welten: eine hochwertige, zeitgemäße Immobilie in ruhiger, grüner Lage, kombiniert mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer dynamischen Metropolregion. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie nachhaltiger Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26157010 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com