Henstedt-Ulzburg

Reserviert: Besonderer Bungalow mit über 4 Meter hohen Decken.

Objektnummer: 26157018



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 484 m²

Objektnummer: 26157018 - 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: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26157018
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

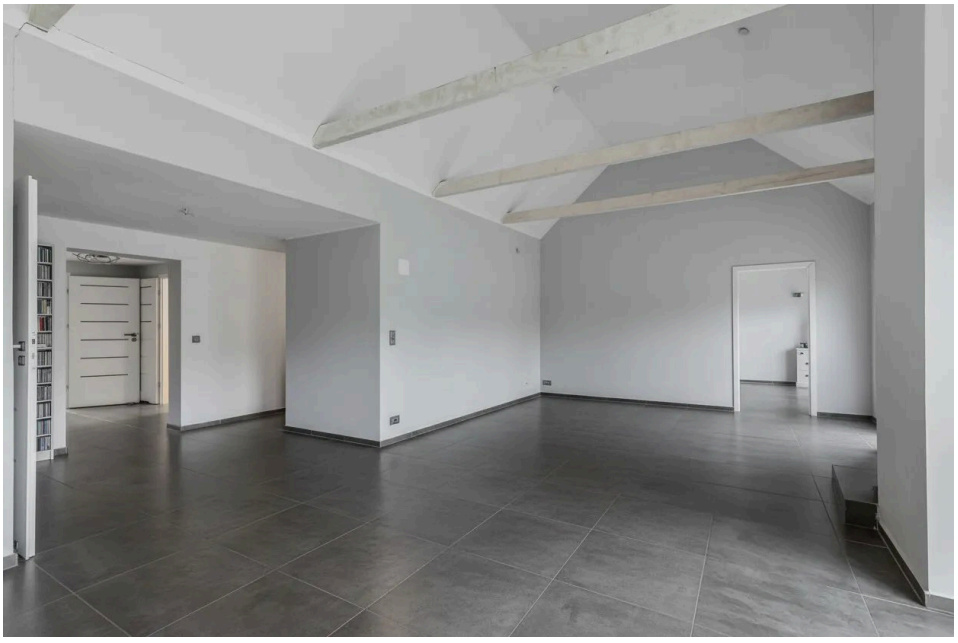
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.01.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

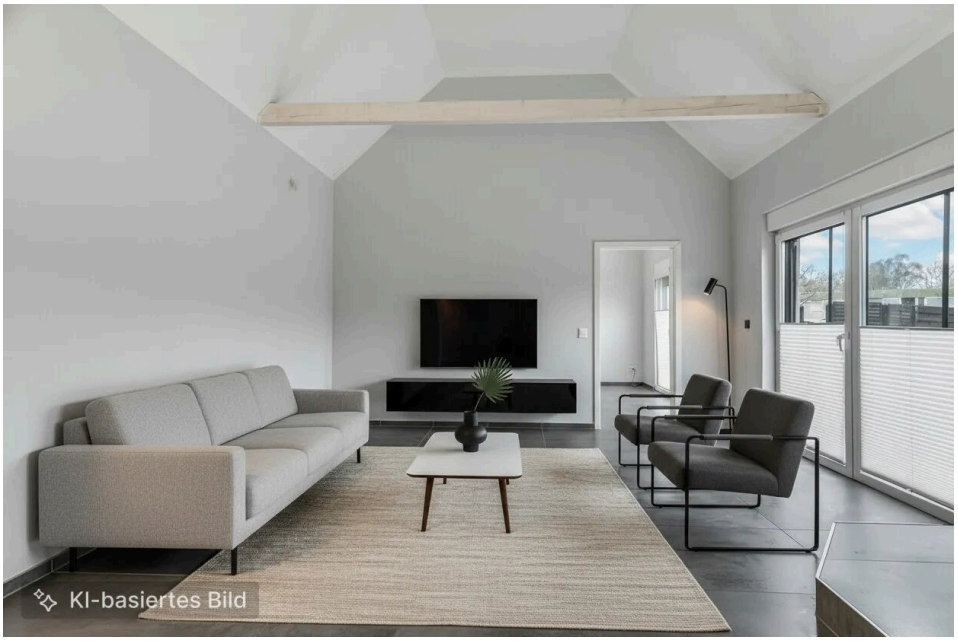
Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

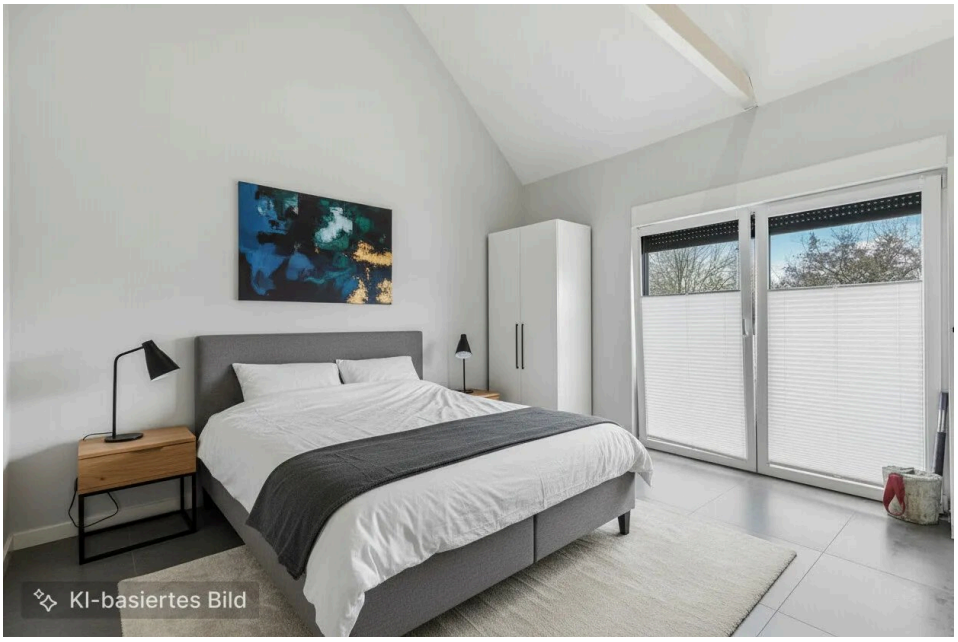
Die Immobilie

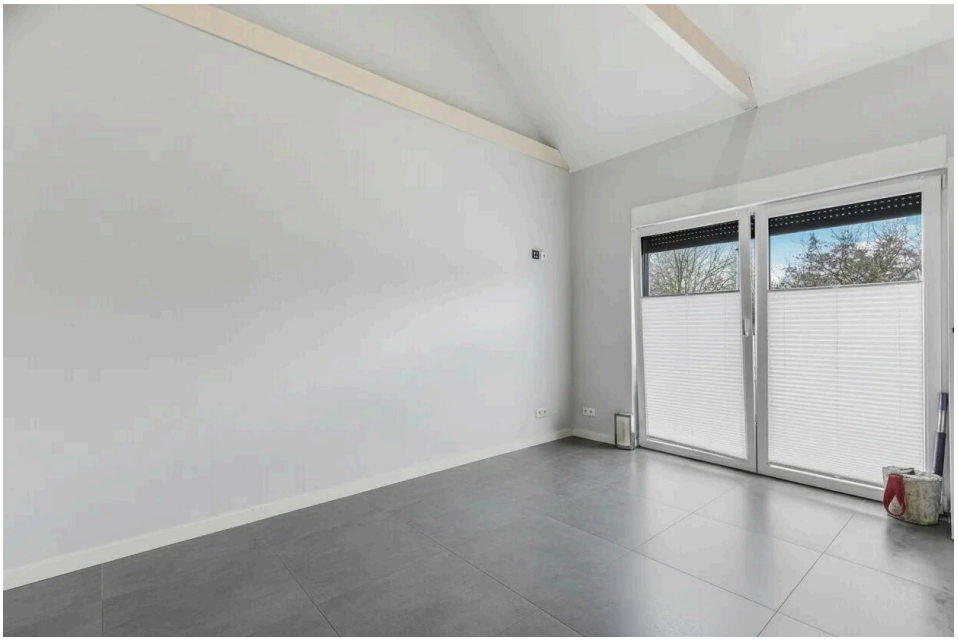




Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

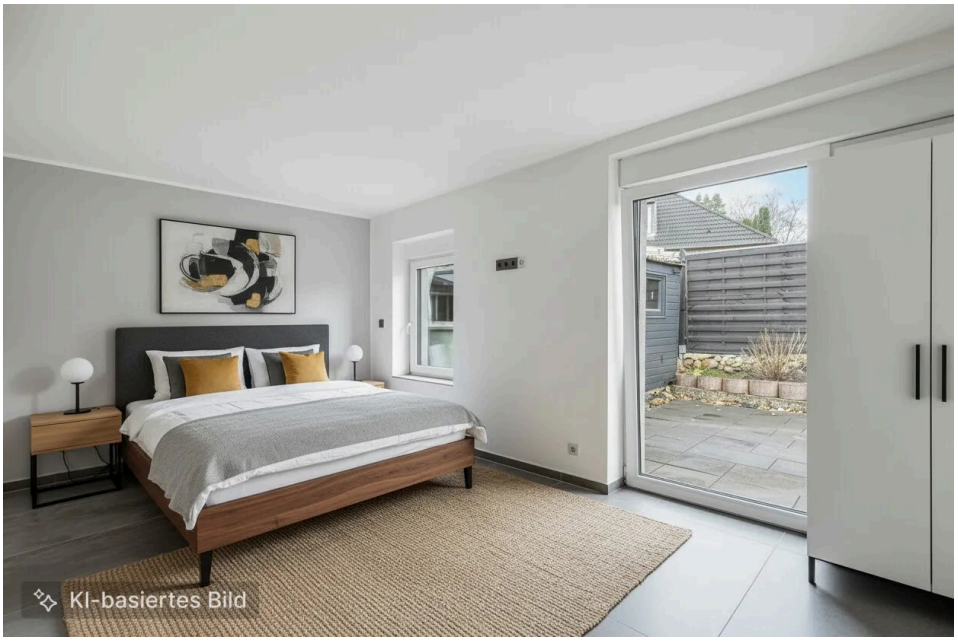
Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

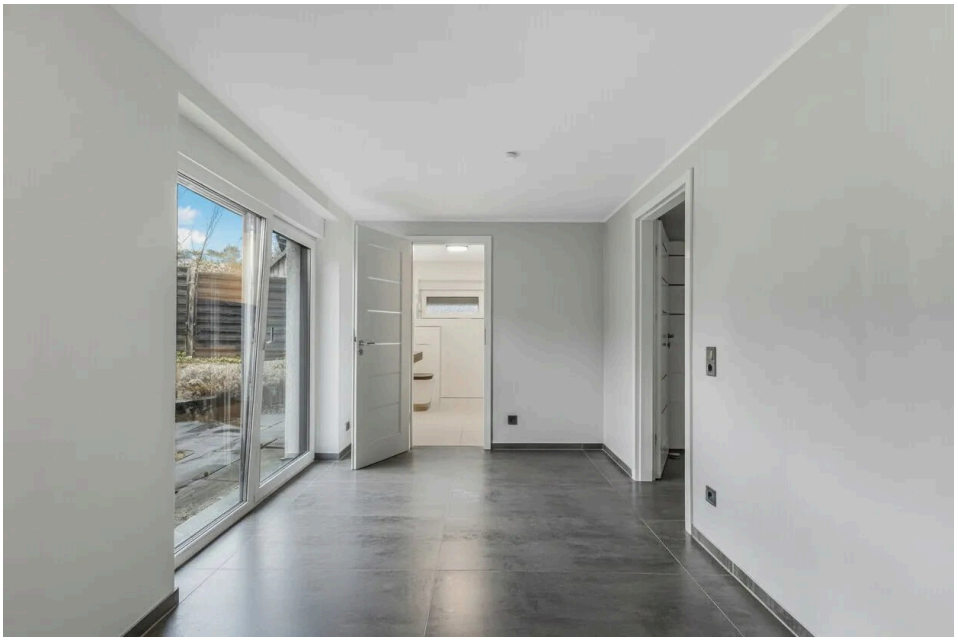
Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

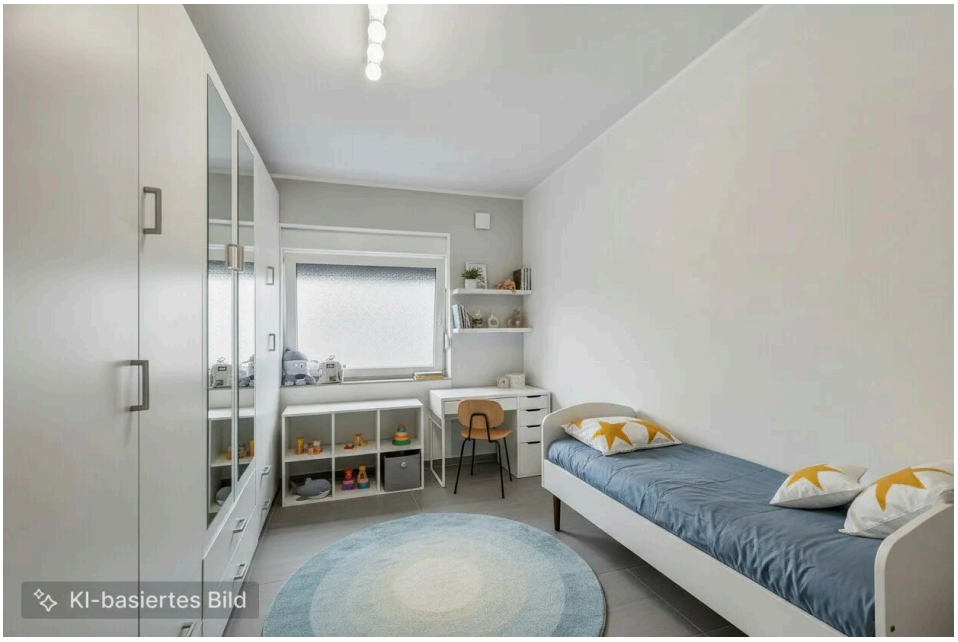
Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

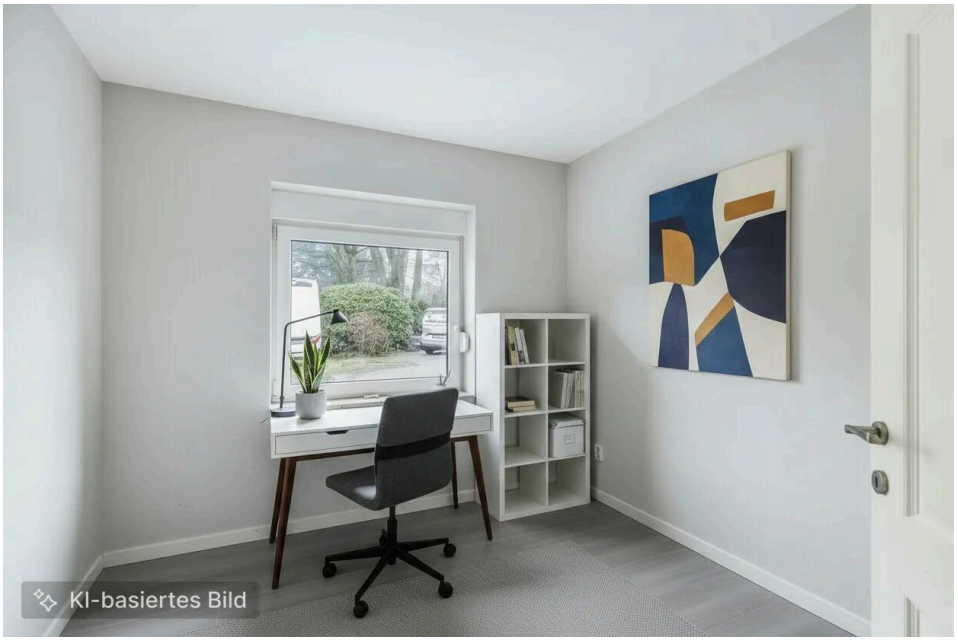
Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Erdgeschoss

Objektnummer: 26157018 - 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: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ein erster Eindruck

MODERNES WOHNEN MIT CHARAKTER UND AUßERGEWÖHNLICHEM RAUMGEFÜHL

Diese Immobilie ist weit mehr als ein klassischer Bungalow – sie vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept zu einem Zuhause mit besonderem Gefühl. In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Henstedt-Ulzburg Rhen erwartet Sie ein stilvoller Rückzugsort, der Komfort, Ästhetik und Lebensqualität auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Das ursprünglich im Jahr 1960 errichtete Wohnhaus wurde durch einen modernen Flachdachanbau erweitert und in den Jahren 2020/2021 nahezu vollständig neu erschaffen. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurden Haus und Technik auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Entstanden ist eine Immobilie mit nahezu neuwertigem Charakter, die den Charme ihres etablierten Wohnumfeldes bewahrt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird.

LICHTDURCHFLUTETES WOHNKONZEPT AUF EINER EBENE

Auf rund 138 m² Wohn- und Nutzfläche entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept, das Offenheit und Funktionalität perfekt miteinander verbindet. Die insgesamt 4,5 Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder anspruchsvolle Homeoffice-Konzepte.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich. Eine Deckenhöhe von bis zu vier Metern, großzügige Fensterflächen sowie die sichtbaren Holzbalkenelemente verleihen diesem Bereich eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre und ein beeindruckendes Raumgefühl. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die weiteren Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästebereich, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTEN WOHNKOMFORT

Die Ausstattung dieser Immobilie überzeugt durch Qualität, Stil und Funktionalität. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima. Dreifach verglaste Fenster mit Außenrollläden bieten hervorragende Energieeffizienz sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Edle italienische Fliesen verleihen den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz, während

der Kaminofen im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre sorgt und gleichzeitig einen stilvollen Blickfang bildet.

Die moderne Einbauküche mit großzügiger Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein und wird schnell zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Auch die Bäder lassen keine Wünsche offen: Das Hauptbad begeistert mit hochwertiger Ausstattung, großzügiger Dusche und Whirlpool-Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein komfortables Bad en Suite, das direkt einem Schlafzimmer zugeordnet ist und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

SONNIGE AUßENBEREICHE UND MODERNE TECHNIK

Der Außenbereich ergänzt das attraktive Wohnkonzept auf ideale Weise. Zwei Terrassen bieten vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Momente im eigenen Garten. Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie bestens aufgestellt. Ein Glasfaseranschluss von wilhelm.tel ermöglicht schnelles und zuverlässiges Internet – ideal für modernes Arbeiten und digitales Leben. Die im Zuge der Sanierung erneuerte Dacheindeckung unterstreicht zusätzlich den hervorragenden Gesamtzustand der Immobilie.

FAZIT

Diese Immobilie vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Wohnkonzept mit besonderer Ausstrahlung. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die attraktive Lage und die zeitgemäße technische Ausstattung machen dieses Haus zu einer nachhaltigen Investition in die eigene Lebensqualität.

Ob als stilvoller Rückzugsort für Paare, als repräsentatives Zuhause oder als Lebensmittelpunkt für die ganze Familie – dieses außergewöhnliche Domizil erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Wohnambiente und Werthaltigkeit.

Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ausstattung und Details

- Ursprüngliches Baujahr 1960
- Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2020/2021
- Nahezu neuwertiger Gesamtzustand
- Ca. 138 m² Wohn- und Nutzfläche
- 4,5 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Ebenerdiges Wohnen
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Außergewöhnliche Deckenhöhe von bis zu ca. 4 Metern
- Sichtbare Holzbalkenelemente als stilvolles Gestaltungselement
- Bodentiefe Fensterflächen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente
- Großzügige Fensterfronten mit direktem Zugang zu den Terrassen
- Fußbodenheizung für individuellen Wohnkomfort
- Kaminofen im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre
- Hochwertige italienische Fliesen
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Integrierte Elektrogeräte
- Offene Küchengestaltung als zentraler Treffpunkt des Hauses
- Modern ausgestattetes Vollbad
- Zusätzliches Bad en Suite mit direktem Zugang vom Schlafzimmer
- Dreifach verglaste Fenster
- Außenrollläden für Sonnen- und Sichtschutz
- Gute Energieeffizienz durch moderne Fenstertechnik
- Glasfaseranschluss (wilhelm.tel) für schnelles Internet
- Ideal für Homeoffice und modernes Arbeiten von zu Hause
- Zwei großzügige Terrassen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Attraktive Außenbereiche für Entspannung und gesellige Stunden
- Pflegeleicht angelegter Außenbereich
- Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Erneuerte Dacheindeckung im Zuge der Sanierungsmaßnahmen
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Gewachsenes Wohnumfeld
-Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten
- Hochwertige Materialauswahl und zeitloses Design
- Modernes Wohnkonzept mit viel Tageslicht und offenem Raumgefühl
- Sofort bezugsfertige Immobilie ohne erkennbaren Modernisierungsstau

Objektnummer: 26157018 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Ortsteil Rhen von Henstedt-Ulzburg. Dieser zählt zu den gefragtesten Wohngebieten der Gemeinde und zeichnet sich insbesondere durch seine familienfreundliche Umgebung, eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung sowie die unmittelbare Nähe zur Natur aus.

Der Ortsteil Rhen verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Sportvereine sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls bequem erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standortes für Familien.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnlage ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Natur- und Landschaftsschutzgebieten im Osten von Henstedt-Ulzburg. Die Oberalsterniederung, das Henstedter Moor sowie die angrenzenden Wald- und Heideflächen prägen das Umfeld und bieten einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege führen durch eine abwechslungsreiche Naturlandschaft mit Moorgebieten, Feuchtwiesen, Waldstücken und offenen Heideflächen.

Gerade das Naturschutzgebiet Henstedter Moor zählt zu den landschaftlich reizvollsten Bereichen der Region und bietet Naturfreunden, Joggern, Hundebesitzern und Radfahrern ideale Bedingungen für aktive Erholung direkt vor der Haustür. Die geschützten Flächen schaffen nicht nur ein einzigartiges Landschaftsbild, sondern tragen auch nachhaltig zur hohen Wohn- und Lebensqualität des Standortes bei.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A7 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg, zum Flughafen Hamburg sowie in Richtung Kiel und Flensburg. Darüber hinaus verfügt Henstedt-Ulzburg über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Busverbindungen sowie die AKN-Bahn schaffen eine komfortable Verbindung in die Hamburger Metropolregion.

Die Lage vereint damit die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Naherholungswert. Insbesondere die Kombination aus familienfreundlicher Nachbarschaft, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit macht den Ortsteil Rhen zu einer der begehrtesten Wohnlagen in Henstedt-Ulzburg.

Objektnummer: 26157018 - 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: 26157018 - 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