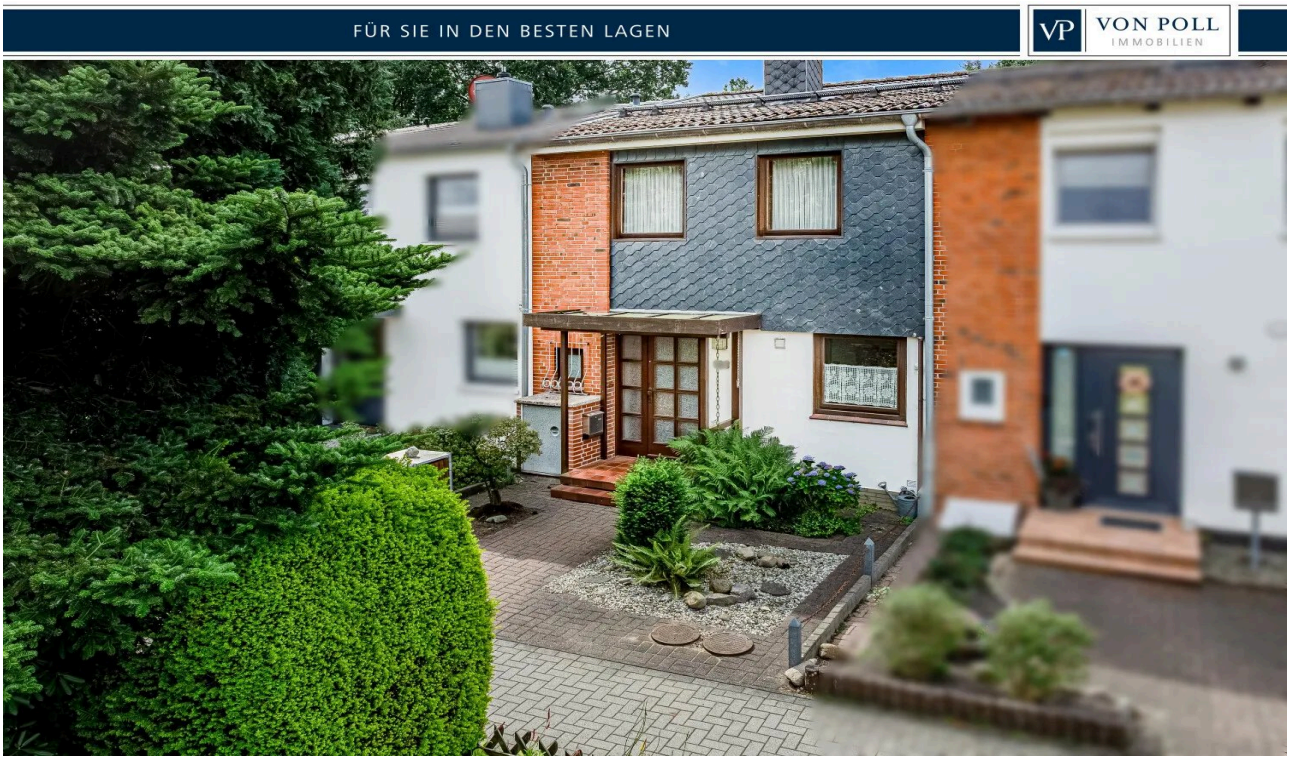
Henstedt-Ulzburg

RESERVIERT - Charmantes Reihenhaus mit viel Gestaltungsspielraum und großzügigem Garten

Objektnummer: 26157023



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 306 m²

Objektnummer: 26157023 - 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: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26157023
Wohnfläche	ca. 82 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie

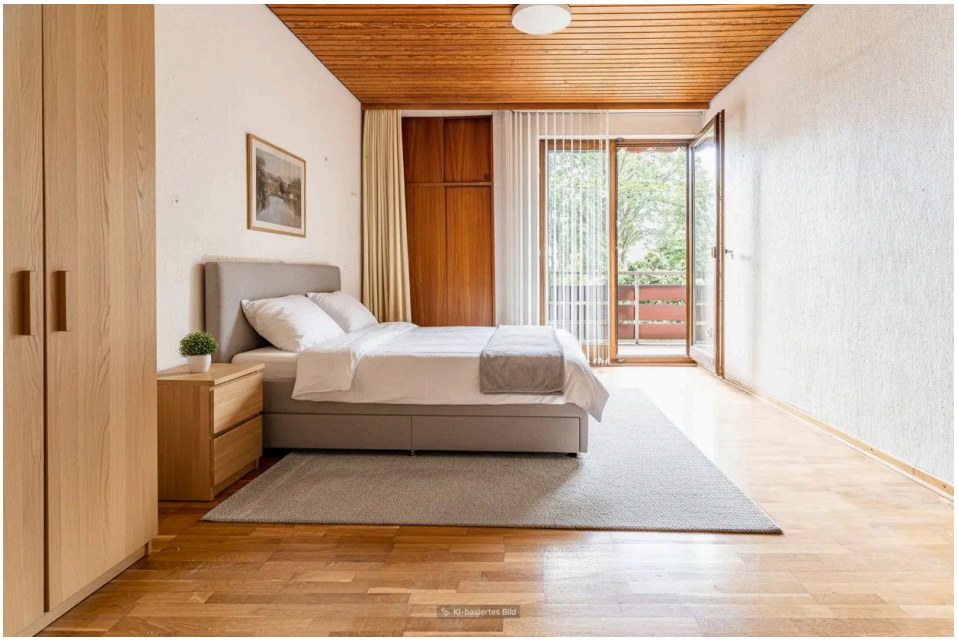




Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie

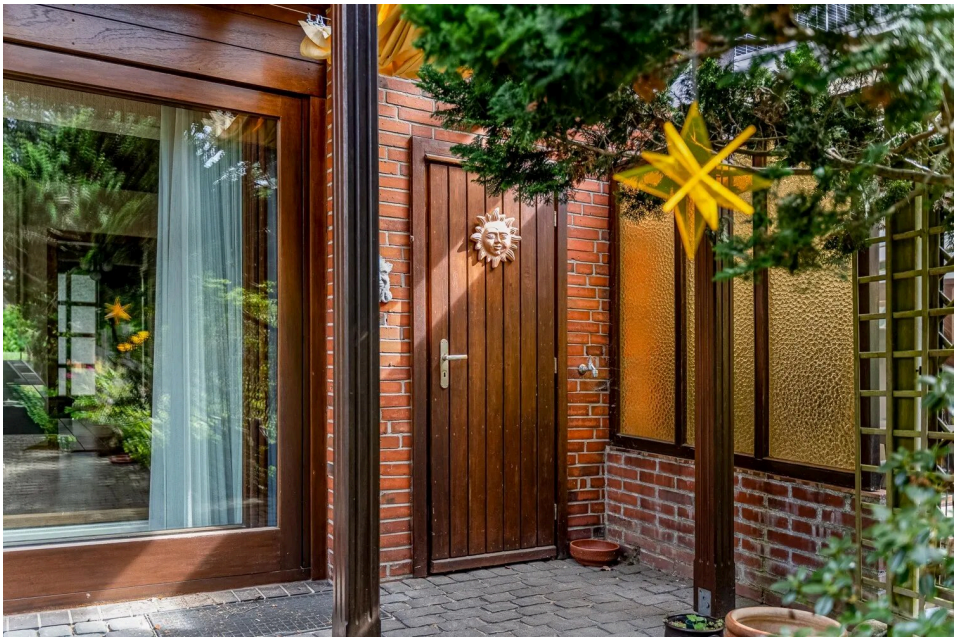




Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie



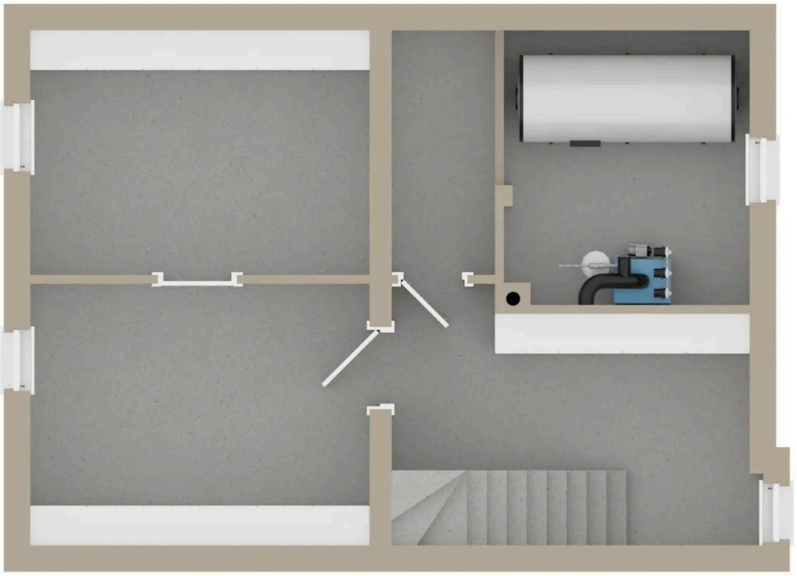
Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Die Immobilie



Keller



Ihre Immobilienspezialisten
in Norderstedt und Umgebung

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | norderstedt@von-poll.com
www.von-poll.com/norderstedt

Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ein erster Eindruck

POTENTIAL ZUR INDIVIDUELLEN GESTALTUNG

Dieses charmante Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit seiner hellen Klinkerfassade sowie einer klassischen, funktionalen Raumaufteilung. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand, weist jedoch altersbedingten Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf und bietet damit vielfältige Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen umzusetzen.

Das ca. 306 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet, schön eingewachsen und liebevoll angelegt. Inmitten von Henstedt-Ulzburg gelegen, bietet die Immobilie ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Auf ca. 82 m² Wohnfläche verteilen sich die Räumlichkeiten auf Erd- und Obergeschoss. Zusätzlich stehen ein ca. 41 m² großer Vollkeller sowie ein kleiner Dachboden zur Verfügung, die wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bieten.

WOHNEN MIT BLICK INS GRÜNE

Bereits der einladende Flur vermittelt einen angenehmen ersten Eindruck. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses und bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre und eröffnen gleichzeitig einen schönen Blick in den grünen Garten. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur großzügigen Terrasse.

Die angrenzende Einbauküche ist mit Herd, Backofen, Geschirrspüler sowie einer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet und verfügt über eine praktische Durchreiche zum Wohn- und Essbereich. Ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Erdgeschoss. Während die übrigen Bereiche des Erdgeschosses überwiegend mit Fliesen ausgestattet sind, sorgt der Parkettboden im Wohn- und Esszimmer für eine wohnliche Atmosphäre.

DREI RÄUME UND BALKON IM OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Räume. Das großzügige Schlafzimmer mit Einbauschrank bietet einen direkten Zugang zum Balkon. Zwei weitere, große halbe Zimmer eignen sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Bidet ausgestattet. Fliesen im Bad sowie Parkettböden in den weiteren Räumen unterstreichen den

klassischen Charakter dieser Etage.

VOLLKELLER MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Der ca. 41 m² große Vollkeller präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet neben praktischen Abstell- und Nutzflächen auch verschiedene Möglichkeiten für Hobby und Freizeit. Neben einer Waschküche befinden sich hier ein Heizungsraum mit der Öl-Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 2003, eine Werkstatt, Lagerflächen sowie ein Hobbybereich.

LIEBEVOLL GESTALTETER AUßENBEREICH

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der liebevoll angelegte und idyllische Außenbereich. Das vollständig eingefriedete Grundstück ist schön angelegt und überzeugt mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung. Ein kleiner Teich, eine eigene Brücke und kleine Details verleihen dem Garten einen besonderen Charme und schafft eine angenehme, grüne Atmosphäre.

Die großzügige, ca. 16 m² große Terrasse bietet einen schönen Blick in den Garten und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gartenhaus am Ende des Gartens sowie eine kleine Gerätekammer unmittelbar an der Terrasse, die zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Utensilien bietet.

EIN ZUHAUSE MIT POTENTIAL

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus verbindet eine solide massive Bauweise mit einer klassischen und funktionalen Raumaufteilung sowie einem besonders schönen, gewachsenen Grundstück. Der altersbedingte Modernisierungs- und Renovierungsbedarf eröffnet die Möglichkeit, die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihr einen zeitgemäßen Charakter zu verleihen. Dabei können Ihnen die staatlichen Förderungen helfen.

Dank der ruhigen Wohnlage, des liebevoll angelegten Gartens, der zusätzlichen Nutzflächen und der guten Raumaufteilung eignet sich das Haus ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und ein Zuhause mit individuellem Gestaltungspotenzial legen.

Bei Interesse an einer persönlichen Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus in massiver Bauweise
- Baujahr 1961
- Helle Klinkerfassade
- Ca. 82 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss
- Ca. 306 m² großes, vollständig eingefriedetes Grundstück
- Vollständig eingewachsener und liebevoll angelegter Garten
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen
- Ca. 16 m² große Terrasse
- Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer
- Praktische Durchreiche zwischen Küche und Wohn-/Essbereich
- Gäste-WC mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Drei Räume im Obergeschoss
- Parkettböden in Wohn-, Schlaf- und weiteren Wohnbereichen
- Fliesenböden in Küche, Flur und Badezimmer
- Ca. 41 m² großer Vollkeller
- Waschküche im Keller
- Heizungsraum mit Öl-Niedertemperaturheizung aus 2003
- Werkstatt, Hobbybereich und zusätzliche Lagerflächen
- Dachboden mit zusätzlicher Lagerfläche
- Idyllischer Gartenteich mit kleiner Brücke
- Schöne und abwechslungsreiche Bepflanzung
- Gartenhaus
- Praktische Gerätekammer direkt an der Terrasse
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Altersbedingter Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Gute Grundlage für eine individuelle und zeitgemäße Gestaltung

Objektnummer: 26157023 - 24558 Henstedt-Ulzburg

Alles zum Standort

ATTRAKTIVE WOHNLAGE MIT HOHER LEBENSQUALITÄT

Henstedt-Ulzburg zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südlichen Schleswig-Holstein und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die Lage bietet insbesondere Familien, Berufspendlern und allen, die naturnah und dennoch infrastrukturell bestens versorgt wohnen möchten, ein ausgesprochen attraktives Umfeld. Die Hamburger Stadtgrenze ist rund 15 Kilometer entfernt.

Das Wohnumfeld präsentiert sich überwiegend ruhig, grün und familienfreundlich. Gleichzeitig sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Haus- und Fachärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch das Ortszentrum mit einem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen ist schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungs- und Betreuungsangebot der Gemeinde. Henstedt-Ulzburg verfügt über zahlreiche Kindertagesstätten sowie mehrere Grund- und weiterführende Schulen einschließlich eines Gymnasiums und einer Volkshochschule. Damit bietet der Standort Familien eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege über verschiedene Bildungsstufen hinweg.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der zentral gelegene, rund acht Hektar große Bürgerpark Beckersberg. Großzügige Grünflächen, Spielplätze, Sportanlagen, ein Teich, eine Obstwiese sowie das angrenzende Naturbad schaffen einen attraktiven Ort für Erholung, Bewegung und gemeinsame Freizeitaktivitäten. Darüber hinaus laden zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die umliegenden Grün- und Naturräume zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Naturnahe Ausflugsziele wie die Pinnauquelle, die Oberalsterniederung und weitere Landschafts- und Waldgebiete der Umgebung unterstreichen den hohen Erholungswert.

Sportlich Aktive profitieren ebenfalls von einem außergewöhnlich vielseitigen Angebot. Neben zahlreichen Sport- und Tennisanlagen stehen unter anderem ein Stadion, mehrere Sportplätze, das Naturbad, eine Minigolfanlage, Tennisplätze, Spielplätze sowie weitere Freizeitangebote zur Verfügung. Auch über die Gemeindegrenzen hinaus befinden sich attraktive Freizeitziele wie Golfplätze und Erlebnisbäder in gut erreichbarer Entfernung.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Über die nahegelegene Autobahn A7 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg, Kiel und Flensburg. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den HVV sowie die AKN-Bahn mit Verbindungen in Richtung Hamburg und ins weitere Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien und regionale Bahnverbindungen. Der Hamburger Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar und liegt rund 20 Kilometer entfernt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, kurzen Wegen zu Einkauf, Bildung und Freizeit sowie einer hervorragenden Anbindung an Hamburg und das regionale Verkehrsnetz. Damit bietet das Umfeld eine hohe Alltagstauglichkeit und zugleich einen attraktiven Wohn- und Erholungswert – ideale Voraussetzungen für langfristig angenehmes Wohnen.

Objektnummer: 26157023 - 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: 26157023 - 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