Henstedt-Ulzburg

# Modernes & großzügiges Reihenendhaus in toller Lage.

*Objektnummer: 26157035*



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg


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

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26157035 |
| Wohnfläche | ca. 102 m² |
| Dachform | Pultdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1976 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 390.000 EUR |
| Haustyp | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 50 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.10.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 147.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1976 |

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg

# Grundrisse




KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg

# Ein erster Eindruck

EIN HAUS MIT BESONDEREM WOHNGEFÜHL

Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch das Gefühl, das sie vermitteln. Dieses liebevoll gepflegte Zuhause verbindet ein harmonisches Wohnambiente mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung, einem offenen und durchdachten Grundriss sowie einem Garten, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Zahlreiche Modernisierungen, helle Räume und geschmackvoll gestaltete Details machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann.

OFFEN, HELL UND EINLADEND– DAS ERDGESCHOSS

Bereits beim Betreten des Reihenendhauses wird der gepflegte Gesamteindruck spürbar. Über den einladenden Windfang gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Flurbereich, der die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet und zugleich Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Die hochwertige, moderne Einbauküche fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein und überzeugt mit ihrer zeitgemäßen Gestaltung. Hier macht das Kochen ebenso Freude wie das gemeinsame Genießen mit Familie und Freunden. Das modernisierte Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss auf praktische und geschmackvolle Weise.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer. Helle Fensterflächen, eine angenehme Wohnatmosphäre und der Kaminofen schaffen einen besonders behaglichen Rahmen für entspannte Stunden. Die offene Gestaltung verleiht dem Wohnbereich ein luftiges Raumgefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten, Wohnen und Leben ganz individuell zu gestalten.

SOMMERGARTEN UND GARTEN – WOHNEN IM EINKLANG MIT DEM AUßENBEREICH

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer in den fast 20 m² großen Sommergarten. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen wunderschönen Blick auf das liebevoll angelegte Grundstück. Hier lässt sich die Nähe zur Natur zu jeder Jahreszeit genießen – ob beim ersten Kaffee am Morgen, beim Lesen an einem ruhigen Nachmittag oder bei gemütlichen Abenden mit Blick ins Grüne.

Der Garten präsentiert sich als gepflegte, grüne Oase und erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise nach draußen. Er bietet einen wunderbaren Rahmen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Zusammen mit dem Sommergarten entsteht ein Wohnumfeld, das Wohnkomfort,

Geborgenheit und Naturverbundenheit auf besonders schöne Weise vereint.

PRIVATE RÜCKZUGSORTE IM OBERGESCHOSS

Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer durchdachten Gestaltung. Das derzeit großzügige Schlafzimmer bietet mit seinem fest integrierten, begehbaren Kleiderschrank einen komfortablen Rückzugsort. Der direkte Zugang zum Balkon schafft einen zusätzlichen Platz im Freien und lädt dazu ein, den Tag in aller Ruhe zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Ursprünglich war dieser Bereich in zwei Kinderzimmer unterteilt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Raumaufteilung bei Bedarf wieder an die eigenen Lebensumstände anzupassen. Ein modernes, erneuertes Duschbad ergänzt diese Etage und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter des Hauses. Das separate Büro bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice und lässt sich ebenso als Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich nutzen.

AUSBAUPOTENTIAL IM DACHGESCHOSS

Auch das Dachgeschoss eröffnet interessante Perspektiven. Grundsätzlich besteht hier Ausbaupotenzial, sodass sich bei entsprechender baurechtlicher Prüfung zusätzlicher Wohnraum schaffen lässt. Ob ein weiteres Zimmer, ein kreativer Arbeitsbereich oder ein ganz persönlicher Rückzugsort – hier können neue Ideen Gestalt annehmen und das Zuhause langfristig mit den eigenen Bedürfnissen wachsen.

MEHR ALS EIN KELLER

Das Untergeschoss bietet mit rund 50 m² Nutzfläche zusätzliche Möglichkeiten für einen gut organisierten Alltag. Neben einer Waschküche mit praktischen Vorratsmöglichkeiten und einem separaten Leitungs- und Heizungsraum steht ein großzügiger Hobbybereich zur Verfügung. Ob Werkstatt, Fitnessbereich, kreativer Freiraum oder Platz für persönliche Hobbys – hier lässt sich vieles verwirklichen.

GEPFLEGT, MODERNISIERT UND VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Die Immobilie überzeugt durch ihren durchweg sehr gepflegten Gesamtzustand, die hochwertige Ausstattung und die bereits erfolgten Modernisierungen. Die geschmackvolle Gestaltung, die hellen Räume und das harmonische Zusammenspiel der Wohnbereiche vermitteln ein stimmiges Gesamtbild. Hier wurde ein Zuhause geschaffen, das nicht nur optisch anspricht, sondern auch im Alltag mit Komfort und Funktionalität überzeugt.

Mit rund 102 m² Wohnfläche, zusätzlichen Nutzflächen im Keller, einem lichtdurchfluteten Sommergarten, einem liebevoll angelegten Gartenbereich und einem Carport-Stellplatz sowie einen Garagen-Stellplatz bietet dieses Haus eine gelungene Kombination aus Wohnlichkeit, Flexibilität und Lebensqualität.

ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE

Sie möchten dieses besondere Zuhause persönlich kennenlernen und sich selbst von seiner Wohnatmosphäre, der hochwertigen Ausstattung und dem liebevoll angelegten Garten überzeugen? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören. Melden Sie sich gerne bei uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg

# Ausstattung und Details

- Reihenendhaus, Baujahr 1976
- Massive Bauweise
- Ca. 102 m² Wohnfläche
- Ca. 417 m² Grundstück zzgl. ideeller Anteil an Gemeinschaftsflächen
- Drei großzügige Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Sommergarten
- Kaminofen der Marke Austroflamm (2017)
- Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten (2021)
- Offener Essbereich
- Gäste-WC erneuert (2020)
- Modernes Duschbad mit Fußbodenheizung im Obergeschoss (2013)
- Designer-Fußboden im Obergeschosses (2020)
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Balkonzugang
- Großzügiges Kinderzimmer, alternativ als Büro nutzbar
- Maßgefertigte Plissees an sämtlichen Fenstern (2018)
- Fenstererneuerungen (2009, 2013, 2017 und 2020)
- Dach vollständig erneuert (2020)
- Gasheizung erneuert (2019)
- Heizkörper erneuert (2020)
- Elektroschrank inklusive FI-Schutzschalter erneuert und teilweise Elektroleitungen erneuert (2013)
- Haustür erneuert (2020)
- Sommergarten (2011)
- Hochwertige Ganzglasfronten mit großzügigen Glasschiebeelementen
- Markise am Sommergarten (2017)
- Gepflegter, modern gestalteter Außenbereich
- Rückwärtige Wege erneuert (2014)
- Vordere Wege und Vorhof erneuert (2020)
- Sichtschutzzaun im Mülltonnenbereich (2020)
- Vordach am Hauseingang erneuert (2024)
- Hochwertiger Briefkasten (2024)
- Aluminium-Carport mit Bronzedach (2022)
- Garagen-Stellplatz
- Massivholz-Gartenhaus (2020)
- Zusätzliches Gartenhaus in WPC-Bauweise (2022)
- Zugang zum Haus von der Vorder- und Rückseite
- Trockenes Kellergeschoss mit Hobby-, Heizungs-, Wasch- und Vorratsräumen
- Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
- Durchweg gepflegter Zustand mit kontinuierlichen Modernisierungen

Objektnummer: 26157035 - 24558 Henstedt-Ulzburg

# Alles zum Standort

HENSTEDT-ULZBURG – Lebensqualität zwischen Natur und Metropole

Henstedt-Ulzburg zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südlichen Schleswig-Holstein und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit einer guten Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Ruhige Wohnquartiere, eine vielseitige Infrastruktur und attraktive Naherholungsmöglichkeiten machen den Ort besonders für Familien und Menschen interessant, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag schätzen.

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Henstedt-Rhen, der durch seine überwiegend wohngeprägte Bebauung, begrünte Straßen und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld überzeugt. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und ein hoher Alltagskomfort mit einer guten Versorgung vor Ort.

MIKROLAGE – Kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld

Henstedt-Rhen bietet beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Geschäfte und gastronomische Einrichtungen. Auch die medizinische Versorgung ist innerhalb der Gemeinde gewährleistet.

Familien profitieren von der guten Erreichbarkeit von Kindertagesstätten und Schulen. Grundschulen und weiterführende Bildungsangebote sowie Spielplätze und Sportmöglichkeiten schaffen ein attraktives Umfeld für unterschiedliche Lebensphasen.

Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz: Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die naturnahen Landschaftsräume rund um Henstedt-Rhen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Ob entspannte Spaziergänge, Fahrradtouren oder gemeinsame Unternehmungen mit der Familie – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, den Alltag im Grünen zu genießen.

MAKROLAGE – Gut angebunden in der Metropolregion Hamburg

Henstedt-Ulzburg liegt verkehrsgünstig zwischen Hamburg und Kaltenkirchen und profitiert von seiner Einbindung in die Metropolregion Hamburg. Über die nahe gelegene Autobahn A 7 bestehen gute Verbindungen in Richtung Hamburg sowie nach Norden, unter anderem nach Neumünster und Kiel.

Auch der öffentliche Personennahverkehr bietet attraktive Verbindungen. Über die AKN-Bahnlinien und das Busnetz sind Norderstedt, Hamburg und weitere umliegende Städte erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch für Berufspendler, die die Nähe zur Hansestadt nutzen und gleichzeitig in einem ruhigeren, grüneren Umfeld leben möchten.

Das Hamburger Stadtgebiet, der Flughafen und zahlreiche Wirtschaftsstandorte im nördlichen Umland sind je nach Verkehrsmittel und Verkehrslage gut erreichbar. Gleichzeitig bietet Henstedt-Ulzburg selbst ein vielseitiges Einkaufsangebot mit zahlreichen Geschäften und Dienstleistern, unter anderem im Gewerbepark Nord.

FAZIT – Ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität

Die Lage verbindet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer überzeugenden Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zu naturnahen Erholungsgebieten macht Henstedt-Rhen zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebensphasen. Wer ruhig und naturnah wohnen und zugleich von der Nähe zur Metropole Hamburg profitieren möchte, findet hier eine gelungene Kombination aus Lebensqualität, Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26157035 - 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: 26157035 - 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