Groß Vollstedt

Ruhig gelegenes Familienparadies in Sackgassenlage – mit Einliegerwohnung, Vollkeller & Gartenidylle

??????? ????????: 25053085

???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 201,06 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 685 m²

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ??? ?????

??????? ????????	25053085
?????????	ca. 201,06 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1994
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	495.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 164 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.06.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	137.10 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1994

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | neumuenster@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/neumuenster

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?? ???????

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

??? ????? ????????

Inmitten des idyllischen Naturparks Westensee befindet sich dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage von Groß Vollstedt. Das im Jahr 1994 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet auf zwei Ebenen eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 201,06 m² – verteilt auf ca. 110,89 m² im Erdgeschoss und ca. 90,17 m² im Dachgeschoss. Das 685 m² große Grundstück ist durch eine gewachsene Bepflanzung natürlich eingefriedet. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die hellen Räume und die solide Ausstattung machen diese Immobilie zu einem vielseitigen und komfortablen Zuhause – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen mit Vermietungsoption.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und kinderfreundliche Lage in einer Sackgasse – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr suchen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung: Vom Windfang gelangt man in den zentralen Flur, an den sich links ein Gäste-WC mit Fenster sowie eine Garderobennische anschließen. Das Herzstück bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und Kaminofen (Baujahr 1997), das direkten Zugang zur ca. 24 m² großen Westterrasse mit elektrischer Markise bietet – ideal für gemütliche Nachmittage und stimmungsvolle Sonnenuntergänge. Zwei Schlafzimmer – eines mit Parkettboden, das andere mit Laminat – bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche mit angrenzendem Vorratsraum ist funktional gestaltet und verfügt über eine Einbauküche aus dem Baujahr. Eine praktische Abstellkammer sowie ein kleiner Nebeneingang, der direkt an Küche und Auffahrt anschließt, sorgen für kurze Wege, z.?B. beim Einkauf. Ein gefliestes Vollbad mit Dusche, Badewanne und Fenster rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. In Küche, Bad und Verkehrsflächen sorgen Fliesen für pflegeleichte Oberflächen; in den Schlafräumen kommen Parkett bzw. Laminat zum Einsatz. Teilweise elektrische Außenrollläden – etwa im Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer – erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Über eine massive Marmortreppe erreicht man das Dachgeschoss, das sich ebenfalls hervorragend als eigenständige Wohneinheit eignet. Hier befinden sich drei Zimmer mit Laminatböden, ein Wannenbad mit Fenster, ein Flur sowie eine Küche mit moderner Einbauküche aus dem Jahr 2015 (inklusive Softclose-Schubladen). Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die überdachte Loggia (ca. 15 m²) mit Südausrichtung und direktem Zugang zum Spitzboden. Die komfortable Deckenhöhe von ca. 2,50 Metern

verleiht den Räumen ein großzügiges Raumgefühl.

Der Vollkeller mit ca. 110,89 m² Nutzfläche ist ebenfalls über eine Marmortreppe erreichbar und wurde solide gebaut. Neben einem Windfang, Flur und Heizungsraum finden sich hier ein ehemaliger Öltankraum (heute als Lager mit Laminatboden genutzt), eine Werkstatt mit Estrichboden, ein wohnlich ausgebautes weiteres Schlafzimmer sowie ein großzügiger Hobbyraum. Ein Hauswirtschaftsraum mit rückenschonendem Podest für Waschmaschine und Trockner komplettiert den Kellerbereich. Über eine Kelleraußentreppe ist ein direkter Zugang zum Garten möglich. Die Deckenhöhe im Untergeschoss beträgt ca. 2,23 Meter.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013. In den Bädern (EG und DG) sowie in der Küche im Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung verlegt; alle weiteren Räume sind mit klassischen Heizkörpern ausgestattet. Die Fenster stammen aus dem Baujahr 1993/94, sind 2-fach verglast und mit innenliegenden Sprossen versehen. Die Terrassentür wurde 2021 durch ein modernes Schiebeelement ersetzt. Ein Dachflächenfenster aus Holz (Baujahr 1994) ist ebenfalls vorhanden.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit viel Platz und praktischen Lösungen für den Alltag: Zwei massive Garagen mit jeweils separatem Abstellraum (gesamt ca. 54,09 m²) sowie vier zusätzliche Stellplätze im Freien bieten großzügige Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste. Beide Garagentore sind elektrisch und lassen sich bequem per Fernbedienung bedienen – ein echtes Komfortmerkmal. Der Garten ist eingewachsen und liebevoll angelegt. Neben der großen Westterrasse mit elektrischer Markise lädt die überdachte Loggia im Dachgeschoss zum Verweilen im Freien ein.

Ein Glasfaseranschluss sowie eine SAT-Anlage sind ebenfalls bereits vorhanden und runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese Immobilie vereint solide Bauqualität, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine naturnahe Lage mit guter infrastruktureller Anbindung – ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges und entspanntes Wohnen im Grünen suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – oder entdecken Sie das Haus vorab bei einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

????????????? ??? ???????

Allgemeine Eckdaten:
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baujahr 1994, massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 201,06 m² (EG: ca. 110,89 m² | DG: ca. 90,17 m²)
- Grundstücksgröße: 685 m², natürlich eingefriedet
- Kinderfreundliche und ruhige Sackgassenlage im Naturpark Westensee

Ausstattung & Merkmale:
- Helle, großzügige Raumaufteilung
- Zwei moderne Einbauküchen (EG: 1994 und DG: 2015 mit Softclose-Schubladen)
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat und Fliesen
- Kaminofen im Wohnbereich (zugelassen, Baujahr 1997)
- Fußbodenheizung in beiden Bädern und der Küche im EG
- Klassische Heizkörper in den übrigen Räumen
- 2-fach verglaste Fenster (1993/94) mit innenliegenden Sprossen
- Moderne Schiebetür zur Terrasse (2021)
- Teilweise elektrische Außenrollläden (zwei Räume im EG)

Kellergeschoss:
- Voll unterkellert mit ca. 110,89 m² Nutzfläche (Deckenhöhe: ca. 2,23 m)
- Separate Kelleraußentreppe mit Gartenzugang

Außenbereich:
- Ca. 24 m² große Westterrasse mit elektrischer Markise
- Überdachte Loggia im DG (ca. 15 m², Südausrichtung, Zugang zum Spitzboden)
- Eingewachsener, liebevoll gestalteter Garten
- Zwei massive Garagen mit separaten Abstellräumen (gesamt ca. 54,09 m²)
- Beide Garagentore elektrisch, mit Fernbedienung steuerbar
- Vier weitere PKW-Stellplätze im Freien

Technik & Sonstiges:
- Gaszentralheizung (Baujahr 2013)
- Glasfaseranschluss und SAT-Anlage vorhanden
- Marmortreppen zwischen allen Ebenen

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

??? ??? ??? ?????????

Groß Vollstedt ist eine charmante Gemeinde mit rund 1.000 Einwohnern im Kreis Rendsburg-Eckernförde, idyllisch gelegen im Herzen des Naturparks Westensee. Die malerische Landschaft mit sanften Hügeln, Wäldern, dem Tal der Mühlenau und dem nahegelegenen Vollstedter See lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Neben einer gemeindeeigenen Badestelle mit Grillplatz bieten auch der Westensee und der Brahmsee attraktive Möglichkeiten zur Naherholung.

Die gute verkehrliche Anbindung über die Landesstraße L48 sowie die nahegelegenen Autobahnen A7, A210 und A215 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Rendsburg, Kiel und Neumünster – jeweils in etwa 20 Minuten mit dem Auto. Damit vereint Groß Vollstedt die Ruhe des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur.

Die Gemeinde selbst verfügt über eine sehr gute Grundversorgung: Ein MiniMarkt, eine Gastwirtschaft, Arztpraxis, eine tierärztliche Praxis sowie weitere Gewerbebetriebe sind direkt vor Ort. Für junge Familien besonders attraktiv sind der gemeindeeigene Kindergarten mit drei Gruppen sowie die moderne Grundschule, die auch von Kindern aus der Nachbargemeinde Warder besucht wird.

Das aktive Dorfleben wird durch zahlreiche Vereine geprägt – darunter ein Sportverein mit großzügiger Anlage und Flutlichtfeld, ein Gesangsverein, ein Schützenverein, eine Laienspielgruppe und die Freiwillige Feuerwehr. Ein öffentlicher Grillplatz sowie der Anglerverein am See runden das Angebot ab.

Technisch ist Groß Vollstedt ebenfalls gut aufgestellt: Neben einer leistungsfähigen Wasser- und Abwasserversorgung besteht Anschluss an das Erdgasnetz sowie seit 2013 die Möglichkeit zum schnellen Internet über Glasfaserkabel der Stadtwerke Neumünster. Der örtliche Handel- und Gewerbeverein engagiert sich aktiv für die Weiterentwicklung und Attraktivität der Gemeinde.

Groß Vollstedt bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität – naturnah, familienfreundlich, gut angebunden und mit lebendigem Gemeinschaftsleben. Ein Wohnort, an dem sich Ruhe, Infrastruktur und Natur harmonisch verbinden.

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 137.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25053085 - 24802 Groß Vollstedt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster
Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com