

Großenaspe

Reduziert: Modernes Wohnen mit Stil und Komfort – Ein Zuhause zum Verlieben

Número da propriedade: 24053181



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 775.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 950 m²

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Numa vista geral

Número da propriedade	24053181
Área	ca. 220 m²
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	775.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	54.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.10.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entwerfen die Best Note auf
Im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogentester-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
5 STARS
2023
Im Test: 44
Immobilienmakler
VON POLL IMMOBILIEN
IM

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST24

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

O imóvel



**VP VON POLL
FINANCE**

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. 1902

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV 1948

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Uma primeira impressão

Willkommen in einer Immobilie, die modernes Wohnen mit ländlicher Idylle verbindet und höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dieses exklusive Haus aus dem Jahr 2018 liegt in einer charmanten 3000-Seelengemeinde im Herzen von Schleswig-Holstein, umgeben von Natur und dennoch perfekt angebunden an Hamburg, Kiel, Neumünster und Bad Bramstedt.

Hier verschmelzen Stil, Komfort und eine ruhige Umgebung zu einem Lebensraum, der begeistert.

Das lichtdurchflutete Haus mit einer großzügigen Wohnfläche von 220 m² erstreckt sich über ein 950 m² großes Grundstück in sonniger Südausrichtung. Große Glasflächen lassen den Innenraum in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine einladende, offene Atmosphäre.

Die luxuriöse Ausstattung mit hochwertigen Materialien zeigt sich in jedem Detail – von der eleganten Küche in Hellgrau-Matt-Optik mit Premium-Einbaugeräten der Marke Miele bis hin zu einem stilvollen Ofen, der den Wohn-Essbereich an kühlen Tagen in eine behagliche Wohlfühlzone verwandelt.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier flexibel nutzbare Schlafzimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Gäste oder ein Homeoffice. Zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer, darunter ein luxuriöses En-suite-Vollbad, garantieren höchsten Komfort. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus, angetrieben von einer zukunftssicheren Bosch-Hybrid-Gastherme, ist nicht nur effizient, sondern auch bereits auf den Betrieb mit einer Wärmepumpe vorbereitet. Solarthermie ist installiert, und ein zukünftiger Anschluss an ein Biomasse-Kraftwerk ist bereits in Reichweite in der Strasse verlegt.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Galerie, die aktuell als Büro genutzt wird – eine flexible Fläche, die ebenso Raum für Sport, Hobby oder eine private Bibliothek bietet. Praktische Abseiten sorgen für zusätzlichen Stauraum oder Ausbaureserven. Generell, da die Immobilie in einem Mischgebiet liegt, ist auch die gewerbliche Nutzung möglich.

Das durchdachte Lichtkonzept für Haus und Garten taucht die Immobilie auch bei Dunkelheit in eine stimmungsvolle Atmosphäre. Rollläden im Erdgeschoss an fast allen Fenstern, eine automatische Bewässerungsanlage für den Garten, ein Einbauschränk im

Flur sowie mehrere Schuppen und Unterstände im hinteren Bereich des Grundstücks machen den Alltag besonders komfortabel.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport mit zwei Stellplätzen, vier Außenstellplätze sowie ein zusätzlicher Stellplatz für Anhänger oder ein Wohnmobil zur Verfügung.

Das Haus zeichnet sich ebenfalls dadurch aus, daß es barrierearm ist. So wurde z.B. an extra breite Türen ohne Schwellen im Elterntrakt gedacht. Auch besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt aus dem Wohntrakt und Elterntrakt zwei separate Wohneinheiten zu realisieren, mit jeweils eigenem Zugang, falls die Kinder aus dem Haus sind oder das Haus zu groß zur eigenen Bewirtschaftung wird im Alter.

Dieses traumhafte Anwesen kombiniert modernes Wohnen mit einer nachhaltigen Ausstattung und einem perfekt durchdachten Raumkonzept. Eingebettet in die idyllische Umgebung einer lebendigen Gemeinde, genießen Sie hier eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause – ein Ort, an dem selbst im Home-Office jeder Tag ein kleines Stück Urlaub ist.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bei einem ernst gemeinten Interesse auf unsere gemeinsame Besichtigung.

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Detalhes do equipamento

- 7 Zimmer insgesamt, davon 4 Schlaf- oder Kinderzimmer
- 2 Badezimmer, ein Duschbad im Wohntrakt, ein Vollbad als En Suite Bad am Hauptschlafzimmer
- Hochwertige moderne offene Küche mit Ofen
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Galerie und Zugang zur Terrasse
- Bürofläche (oder Sport-/Hobby-Fläche) im Obergeschoss auf der Galerie
- Doppelcarport, Vorbereitung Anschluß Wall-Box liegt.
- Zusätzlich drei Außenstellplätze vor dem Haus, ein weiterer befestigter Stellplatz am Garten
- Ausbau der Dach-Abseiten möglich, aktuell Kellerersatzräume (isoliert)
- Südterrasse
- 950 m² Grundstück, komplett eingezäuntes Grundstück (kinderfreundlich und für Hundehalter)
- Fussbodenheizung mit hybrider Bosch-Gasthermie, Solarthermie vorhanden
- Individuelles Innen- und Außenbeleuchtungskonzept, WLAN in allen Räumen
- Energieeffizienz B

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Tudo sobre a localização

Großenaspe ist eine idyllische Gemeinde im Westen des Kreises Segeberg, gelegen in der Region Schleswig-Holstein. Die Gemeinde liegt etwa 10 Kilometer von Bad Bramstedt und Neumünster und etwa 55 Kilometer nordwestlich von Hamburg. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen, die sich bis zum Horizont erstrecken.

Großenaspe selbst ist eine kleine, beschauliche Gemeinde mit rund 2.900 Einwohnern. Das Ortsbild wird geprägt von gepflegten Häusern, vielen Grünflächen und einer freundlichen, ländlichen Atmosphäre. Die wichtigsten Einrichtungen des Ortes sind die Kita, Grundschule, die Kirche, Apotheke, Ärzte sowie verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf und Gaststätten.

Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Bramstedt oder Neumünster und sind mit der Bahn oder dem Schulbus zu erreichen.

Die Umgebung von Großenaspe bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur. Auch für Spaziergänger und Radfahrer gibt es viele schöne Routen durch die Landschaft.

Insgesamt ist Großenaspe ein ruhiger und erholsamer Ort, der vor allem für Naturfreunde und Ruhesuchende geeignet ist. Wer dem Trubel der Stadt entfliehen, dennoch eine gute Anbindung an die A7 und eine entspannte Zeit inmitten der Natur verbringen möchte, ist hier genau richtig.

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 54.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 24053181 - 24623 Großenaspe

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com