

Großenaspe

# Alles auf einer Etage: Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten & Feldrandlage

CODE DU BIEN: 26157017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 708 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26157017</b>
Surface habitable	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>Toit en pavillon</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1999</b>
Place de stationnement	<b>2 x Abri de voitures</b>

Prix d'achat	<b>330.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison en bande centrale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 26 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>141.64 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.11.2029</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1999</b>

CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe

## La propriété



### 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](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## **Une première impression**

Dieses charmante Reihenmittelhaus wurde 1999 von einem Schweinestall in ein Haus mit solider, massiver Bauweise umgebaut und präsentiert sich mit seiner klassischen roten Klinkerfassade in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 708 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück in Großenaspe.

Das Haus verfügt über ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf nur einer Etage. Ergänzt wird dies durch einen bis in die Spitze gedämmten Dachboden, der zusätzlichen Lagerraum bietet. Ein großzügiges Doppelcarport und zwei Schuppen mit Platz für Stauraum rundet das Angebot ab.

Schon beim Betreten überzeugt der großzügige Eingangsbereich, der eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses. Große Fensterflächen geben den Blick ins Grüne frei und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Die angrenzende Einbauküche aus 2008 ist mit einem Herd, Backofen sowie einem Geschirrspüler ausgestattet. Des Weiteren erwarten Sie drei flexibel nutzbare Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer wurde 2020 modernisiert und zeigt sich im zeitgemäßen Design mit Eckbadewanne, fast bodentiefer Dusche und doppeltem Waschtisch. Ein helles Gäste-WC schließt das Raumangebot ab. Die Böden sind mit Fliesen im Flur, HWR, Bad, WC und der Küche versehen, in den Schlafzimmern und dem Wohn-Essbereich sorgt ein warmer Parkettboden für Gemütlichkeit.

Technisch präsentiert sich die Immobilie ebenfalls auf dem neuesten Stand: Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mit Biogas und wurde 2025 mit einem neuem Warmwasserspeicher ausgestattet. Im Flur, im Bad, im Gäste-WC und im HWR sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die elektrische Anlage wurde 2019 erneuert. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden.

Die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Ein gepflegter Garten mit Bepflanzung und Gartenhaus bietet Rückzugsräume sowie Raum für gesellige Stunden. Die großzügige Sonnenterrasse mit Feldblick lädt zum Entspannen ein, während der Zaun auf der Terrasse als Sichtschutz zu den Nachbarn dient – ideale Voraussetzungen für Privatsphäre und Erholung.

Insgesamt handelt es sich um ein wohnlich gestaltetes und technisch modernisiertes Reihenmittelhaus mit klarer Grundstruktur, viel Licht und Raum. Die ruhige Feldrandlage in Großenaspe, die unmittelbare Nähe zu größeren Städten sowie die hervorragende

**Infrastruktur machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien ebenso wie für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und großzügiges Raumangebot legen.**

**Bei dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## **Détails des commodités**

- **Baujahr: 1999**
- **Massive Bauweise**
- **Rote Klinkerfassade**
- **Sehr gepflegter Gesamtzustand**
- **Fernwärme mit Bio-Gas**
- **Fußbodenheizung im Gäste-WC, Bad, Flur und HWR**
- **Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern**
- **Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Einbauküche mit Herd, Backofen und Geschirrspüler**
- **Gäste-WC**
- **drei flexibel nutzbare Zimmer**
- **Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Eckwanne und doppeltem Waschtisch**
- **Gedämmter Spitzboden dient als zusätzliche Lagerfläche**
- **Glasfaser**
- **Großflächige Sonnenterrasse mit freim Blick aufs Feld**
- **Gartenhaus mit 2 Solarmodulen**
- **Grundstück komplett eingefriedet**
- **Praktisches Doppelcarport**
- **Schuppen vor dem Haus**
- **Gute Verkehrsanbindung durch die A7**

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## Tout sur l'emplacement

### **WILLKOMMEN IN GROSSENASPE – LÄNDLICHE RUHE TRIFFT AUF STARKE ANBINDUNG**

**Charmant. Entspannt. Naturverbunden.** Dieses Reihenmittelhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage von Großenaspe – einer Gemeinde, die für ihre angenehme Wohnqualität und die Nähe zur Natur geschätzt wird. Umgeben von gepflegten Wohnhäusern und großzügigen Grünflächen bietet sich hier ein Umfeld, das Erholung und Alltag harmonisch miteinander verbindet.

Die Mikrolage überzeugt durch eine verkehrsarme Wohnstraße mit freundlicher Nachbarschaft und einem sicheren, familiengerechten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich im Ort und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Weiterführende Schulen, Ärzte und ein erweitertes Einkaufsangebot finden Sie im nahegelegenen Bad Bramstedt oder in Neumünster.

Ein besonderer Pluspunkt ist die naturnahe Umgebung: Weite Felder, Wiesen und kleine Waldgebiete prägen das Landschaftsbild und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden im Freien ein. Hier genießen Sie die Ruhe des ländlichen Lebens, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv: Über die nahegelegene Autobahn A7 erreichen Sie die Metropolregion Hamburg ebenso wie Kiel in komfortabler Zeit. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig flexibel bleiben möchten.

Das Leben in Großenaspe wird durch ein aktives Gemeindeleben, Sportvereine und regionale Veranstaltungen bereichert. Die Kombination aus ländlicher Gelassenheit, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die ein ausgewogenes Wohnumfeld suchen.

Dieses Reihenmittelhaus vereint die Vorzüge einer ruhigen, grünen Lage mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und städtischen Angeboten – ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Alltag auf angenehme Weise verbinden.

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26157017 - 24623 Großenaspe**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Nico Pfützenreuter**

---

**Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt**

**Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0**

**E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**