

## Großenaspe

???? ?????: ?????????? ?????????? ?? ????? ??? ??????  
– ??? ?????? ??? ?? ???????????????.

????????? ??????????: 24053181



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

???? ??????: 749.500 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 950 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ??? ??????

???????? ?????????	24053181	????? ???????	749.500 EUR
???????????	ca. 220 m²	??????	?????????????
?????????	6		????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 3,57 % (inkl.
??????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	2018		beurkundeten
			Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	???????
	?????????????, 2 x	?????????????	
	????????????? ??????	?????????	????????, ??????
	?????????????		??????

???????? ??????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?????	?????? ????? ??????	?????? ????? ??????????	54.60 kWh/m²a
???????????? ???????????? ?????? ??	01.10.2027	????????? ???????????? ??????????	B
???? ???? ?????	??????	???? ???? ????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????	2017



??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????





??????? ???????: 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????





??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????





??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????





??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????





??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????





??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
GEHTIG: 80% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Note Sehr Gut  
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

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

**VP**  
5 Jahre Kundenzufriedenheit  
2019-2023  
Im Test: 44  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ???????? : 24053181 - 24623 Großenaspe

?? ????????



**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](http://www.vp-finance.de)



**VP VON POLL  
REAL ESTATE**

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

**KILIA** (Logo: Red circle with white star and text "F.C. KILIA V1902")

**THW KIEL** (Logo: Black circle with white text "THW KIEL 1904" and four stars)

**KIELER SV HOLSTEIN** (Logo: Blue circle with white text "KIELER SV HOLSTEIN VON 1900" and a red star)

**ADLER** (Logo: Red shield with white text "ADLER KIELER TV" and a white eagle)

**ALTENHOLZ** (Logo: Yellow shield with black text "ALTENHOLZ TSV 1948" and a black cat face)

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

??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

## ??? ?????? ??????????

????? ?????? ?? ??? ???????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?? ??? ??????????  
????????? ??? ???????? ?? ??????????? ??????????. ??? ? ??????????????? ??????????,  
????????? ?? 2018, ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????? 3.000 ?????????? ???  
?????? ??? ?????????-?????????, ?????????????????????? ??? ?? ??? ???? ??????  
?????????????? ?? ?? ?????????, ?? ?????, ?? ??????????? ??? ?? ????? ??????????????  
???, ?? ???, ? ????? ??? ??? ????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?  
????????????????? ??? ???? ??????????? ??? ?????????? ? ??????? ?????????, ?? ???  
????????????????? ??????????? 220 ?., ??????????? ?? ??? ?????????? 950 ?.? ??  
?????????????, ?????? ??????????????????. ?????? ?????????? ?????????????? ?? ??????????  
?? ?????? ??, ?????????????????? ??? ?????????, ??????? ??????????????. ?? ?????????  
?????????????????? ??? ?? ?????? ??????? ??????????? ?????? ?????? ?? ???  
????????????????? - ??? ??? ?????, ?????????? ??? ???? ????????? ?? premium ??????????  
Miele ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????? ??? ??? ?????????????? ?? ???  
????? ??? ??? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ??? ?????????, ?????????  
????????????????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????????? ???????????????, ??  
????????? ??????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????, ?????????????? ? ??? ?????????? ???  
?????. ??? ?????? ?? ?????? ??????????????, ?????????????????????????? ??? ???? ??????????  
????????? en-suite, ??????????? ?????????? ??????. ? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?  
?????, ??? ?????????????????? ??? ???? ?????????? ?????? ?????? Bosch ? ? ?????????????  
?????????, ??? ?????? ??? ??????????????????, ?????? ?????? ??? ??? ?????? ???  
?????????????? ?? ?????? ??????????????. ?????? ?????????????????? ??????? ??????????????  
??? ??? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ??????????? ??? ??????  
????? ??? ??????????????? ?????? ??? ??????. ??? ?????? ?????, ?? ?????? ??? ?????????  
????????, ??? ??????????????????? ?????? ?? ?????? - ??? ?????????? ?????? ??? ?  
????????? ?????? ?? ??????????????? ?????????, ?????? ? ??? ?????????? ??????????????. ??  
????????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ?????????? ????? ? ??????????????  
?????????????. ??????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????? ???????, ??????  
????? ?????? ?????? ? ?????????? ??????. ? ?????????????????????? ?????? ?????????? ??? ?  
????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????, ??????  
??? ??? ? ? ??????. ??? ?? ?????? ??? ? ? ?????????? ??? ?????????, ??????????  
????????? ?????????? ??? ??? ?????, ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ???  
????????????? ??????. ??? ?????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ?????????????, ??????????  
????????????? ?????? ?????????????? ??? ???? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?  
????????????? ?????? ?????????????? ??? ? ? ?????????? ????. ?? ?????? ??????????????????  
?????? ??? ?? ??????????????????? ?????????????????????? ??? ??????????. ??? ???????????,

???? ????? ????? ????? ????????????? ?????????? ??????? ?????? ??????????  
????????? ??????? ? ????????????? ?????????????? ?? ????????????? ?????????? ??????????  
??? ?? ??????? ??????? ??? ??? ??????? ????????? ?? ?????????????????? ?????????????, ?  
????????? ?? ????? ??? ???????, ?? ??????????? ??? ?? ??????? ??????????????? ? ?? ??????  
?????? ????? ??????? ??? ????????????? ?????????? ?? ????????? ????????. ??? ?  
????????????? ?????????? ????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????????  
??? ??? ??????? ?????????????? ????????. ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ???  
?????????? ??????????????, ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??? ??? ???  
?????????????????. ?????????????? ?? ??? ??? ?????? - ?? ?????? ??? ???? ??? ? ???????  
??? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????. ??????????????? ?? ?????????????? ???  
????????? ??? ???, ?? ?????????????????? ???????, ?? ??????????????? ??? ?????????? ????



??????? ???????: 24053181 - 24623 Großenaspe

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

- 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

??????? ???????: 24053181 - 24623 Großenaspe

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

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.

??????? ?????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 54.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24053181 - 24623 Großenaspe

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

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

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