

Großenaspe

# Új ár: Modern élet stílussal és kényelemmel – Egy otthon, amelybe beleszerethetünk.

VP azonosító: 24053181



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

VÉTELÁR: 749.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 950 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24053181                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 220 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2018                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 749.500 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló, Kert / közös használat                                  |

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés     |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.10.2027     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 54.60 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2017                       |

VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe

## Az ingatlan



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



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe

## Az ingatlan

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2023  
**Top-Makler Kiel**  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IRE Institut  
FÜR TEST: 3.093 Makler  
GÜLTIG: BIS: 01.03.2024

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
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**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex GmbH  
11/06/2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 38-241 DEUTSCHLANDTEST.DE

**EAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MAKLER  
2023  
Im Jahr 2023  
wurde von  
VON POLL IMMOBILIEN  
das  
VON POLL IMMOBILIEN  
KAT

[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)

VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe

## Az ingatlan



**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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



**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

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

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Az első benyomás

Üdvözljük egy olyan ingatlanban, amely a modern életstílust a vidéki bájjal ötvözi, és megfelel a legmagasabb igényeknek. Ez a 2018-ban épült exkluzív ház egy bájos, 3000 lakosú faluban található Schleswig-Holstein szívében, természet ölelésében, mégis tökéletesen kapcsolódik Hamburghoz, Kielhez, Neumünsterhez és Bad Bramstedt-hez. Itt a stílus, a kényelem és a nyugodt környezet egyesül egy inspiráló életteret teremtve. A világos ház, 220 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel, egy 950 m<sup>2</sup>-es telken terül el, napos, déli fekvésű. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a belső teret, hívogató, nyitott légkört teremtve. A luxusfelszereltség és a kiváló minőségű anyagok minden részletben megmutatkoznak – az elegáns, világosszürke matt konyhától a prémium Miele készülékekkel a stílusos kandallón át, amely a nappalit és étkezőt hangulatos oázissá varázsolja a hűvösebb napokon. Összesen hét szobájával, köztük négy rugalmasan használható hálószobájával az ingatlan bőséges helyet kínál családok, vendégek vagy akár egy dolgozószoba számára is. Két ízlésesen kialakított fürdőszoba, köztük egy luxus, saját fürdőszobával, maximális kényelmet garantál. A házban padlófűtés, amelyet egy jövőálló Bosch hibrid gázkazán működtet, nemcsak hatékony, de már elokészített hőszivattyús működésre is. Napelemek vannak telepítve, és a közelben, az utcában már lefektették a biomassza eroműhöz való jövőbeli csatlakozást is. Az emeleten egy tágas galéria található, amelyet jelenleg irodaként használnak – egy rugalmasan alakítható tér, amely sportolásnak, hobbinak vagy egy privát könyvtárnak is helyet ad. A praktikus tárolóhelyek további helyet vagy bővítési lehetőséget biztosítanak. Mivel az ingatlan vegyes funkciójú területen található, kereskedelmi hasznosítás is lehetséges. A ház és a kert jól megtervezett világítási koncepciója hangulatos hangulatot áraszt az ingatlanban, még sötétedés után is. A földszinti ablakok szinte mindegyikén redőnyök, a kertben automata öntözőrendszer, a folyosón beépített szekrény, valamint az ingatlan hátsó részén számos fészer és fedett tároló teszi különösen kényelmessé a mindennapokat. A járművek számára két férohelyes gépkocsibeálló, négy kültéri parkolóhely, valamint egy további hely egy utánfutó vagy lakóautó számára áll rendelkezésre. A ház akadálymentesített kialakítása is jellemzi. Például a fő hálószobába extra széles, küszöb nélküli ajtókat építettek be. Lehetőség van arra is, hogy később a fő nappaliból és a hálószobából két különálló lakóegységet alakítsanak ki, mindegyik saját bejárattal, ha a gyerekek elköltöznek, vagy a ház később túl nagy lenne az önálló élethez. Ez az álomotthon a modern életstílust ötvözi a fenntartható megoldásokkal és a tökéletesen átgondolt alaprajzzal. Egy pezsgő közösség idilli környezetében páratlan életminőséget élvezhet. Fedezze fel új otthonát – egy olyan helyet, ahol még az otthoni munkavégzés is egy mini-nyaralásnak tunik. Várjuk megkeresését, és ha komolyan érdeklődik, egy közös megtekintés megszervezésére is.

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Részletes felszereltség

- 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 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 24053181 - 24623 Großenaspe**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**Robert Rothböck**

---

**Großflecken 48, 24534 Neumünster**

**Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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