Aukrug – Aukrug

Ihre einmalige Gelegenheit - Leben in Ruhe und Natur mit idyllischer Feldrandlage

CODICE OGGETTO: 23053098.1

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 113 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.096 m^2

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23053098.1
Superficie netta	ca. 113 m²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.06.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	203.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

Una prima impressione

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 113 m² bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Obwohl es an einigen Stellen renovierungspotential hat, bietet das Haus mit seinem großen Grundstück von 1.096 m² und seiner einzigartigen Lage unweit eines Naturschutzgebiets eine Vielzahl von Möglichkeiten. Die direkte Feldrandlage bietet Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur und ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe. In einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohngegend, dank einer Sackgasse, können Ihre Kinder bedenkenlos spielen und die Nachbarschaft erkunden. Ein absolutes Highlight ist der große, teilweise eingezäunte Garten. Dieser bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie oder für die Kleinen, um ausgelassen zu spielen. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Garage mit elektrischem Tor sowie einen praktischen Geräteschuppen, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Des Weiteren stehen Ihnen drei PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Süd-West Ausrichtung. Hier können Sie das ganze Jahr über Wetterunabhängig die Jahreszeiten genießen und die Natur direkt in Ihrem eigenen Zuhause erleben. Das Haus beeindruckt nicht nur mit seinem äußeren Charme, sondern auch mit einer durchdachten Grundrissgestaltung und hellen, gut geschnittenen Räumen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Sie zu den verschiedenen Bereichen des Hauses führt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein geräumiges Schlafzimmer I, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten, eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2021 sowie Treppen, die Sie ins Dachgeschoss und in den Keller führen. Im Dachgeschoss erwarten Sie ein weiterer Flur, ein Schlafzimmer II mit einem großen Einbauschrank, ein weiteres Schlafzimmer III und ein Duschbad. Der Vollkeller des Hauses bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit, die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu nutzen. Der Flur führt Sie zu verschiedenen Kellerräumen, einer Waschküche, einem Heizungsraum und dem ehemaligen Öltankraum. Das Haus verfügt über sämtliche Fenster mit Außenrollläden, die Ihnen zusätzliche Privatsphäre bieten. Im Jahr 2022 wurden überwiegend neue Fenster aus Kunststoff installiert. Darüber hinaus wurde eine neue Gasheizung im Jahr 2020 eingebaut, die für wohlige Wärme sorgt. Der Spitzboden bietet Ihnen eine Ausbaureserve, die Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Nutzen Sie diesen Raum beispielsweise als zusätzlichen Hobbyraum, Spielboden oder als weiteren Abstellplatz für Ihre persönlichen Gegenstände. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Einfamilienhauses und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen

Rundgang über den QR-Code im Exposé.

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

Dettagli dei servizi

- Schöne Feldrandlage
- Ruhige, kinderfreundliche Wohngegend (Sackgasse)
- Schöner, großer Garten der teilweise eingezäunt ist
- Garage mit elektrischem Tor
- Geräteschuppen
- Großer Wintergarten
- Vollkeller
- Sämtliche Fenster mit Außenrollläden
- Helle, gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Neue Gasheizung 2020
- Moderne, neue Einbauküche aus 2021
- Überwiegend neue Fenster 2022
- Neue Eingangstür 2022

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

Tutto sulla posizione

Aukrug ist ein attraktiver und interessanter Wohnort für Jung und Alt. Die Gemeinde ist ein anerkannter Erholungsort und liegt im Herzen des 380 km² großen Naturparks mit Wald, Wiesen, Feldern, Heide, Mooren, Teichen und Flüssen wie der "Bünzau" und der "Höllenau". Aukrug hat fünf Ortsteile: Böken, Bünzen, Innien, Bargfeld und Homfeld. In Aukrug leben ca. 3900 Einwohner. Besonders beliebt ist das Naherholungszentrum Boxberg. Mit verschiedenen Wanderwegen, Walderlebnislehrpfad, Abenteuerspielplatz und Restaurant ist für jeden Geschmack etwas dabei. Die Entfernung zur Kreisstadt Neumünster beträgt ca. 16 km und nach Hohenweststedt ca. 12 km. Mit der guten Anbindung an die A7 Hamburg-Flensburg verfügt Aukrug über ein hervorragendes Verkehrswegeangebot. So ist man über die Anschlussstelle Neumünster-Mitte in ca. 40 Minuten Autofahrt am Hamburger Flughafen oder in ca. 30 Minuten Autofahrt in Kiel. Aukrug verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen wie ein Familienzentrum, Kita und Waldkindergarten, Grundschule, Bahnhof, Tankstelle, Kfz-Werkstatt, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, zwei Hofläden, Cafés, Gastronomie, Eisdiele, Ärzte, Apotheke, Friseur, Kosmetikstudio, zwei Banken, eine Seniorenresidenz, im Sommer ein beheiztes Freibad, Golfclub, Segelflugplatz und Tennisanlage sowie verschiedene Sportvereine und einen Fitnessclub. Weiterführende Schulen befinden sich in Hohenweststedt oder Neumünster und sind mit der Bahn gut erreichbar.

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 203.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 23053098.1 - 24613 Aukrug – Aukrug

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com