

Aukrug

Ein Traum in Aukrug - weiß, hell, modern und mitten im Grünen

CODICE OGGETTO: 23053157



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182,25 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 988 m²

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 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: 23053157 - 24613 Aukrug

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23053157
Superficie netta	ca. 182,25 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 10 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	D
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.40 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.09.2033		
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem persönlichen Refugium, einem hellen Haus mit einem charmanten Holzständerwerk, das eine Atmosphäre des Wohlbefindens und der Ruhe ausstrahlt. Dieses außergewöhnliche Anwesen, eingebettet inmitten einer ländlichen Gegend in Aukrug, öffnet die Türen zu einem Leben, das von Eleganz und Modernität geprägt ist. Beim Betreten dieses Hauses werden Sie von einer Flut natürlichen Lichts begrüßt, das die großzügigen acht Zimmer durchströmt. Die fortwährende Modernisierung, die kontinuierlich durchgeführt wurde, hat dafür gesorgt, dass dieses Haus auf dem neuesten Stand der Technik ist, bereit, Ihren Lebensstil in vollen Zügen zu unterstützen. Die offene, neu angelegte moderne Küche im Wohnbereich bietet einen einzigartigen Blick über die Terrasse und den Garten hinweg in das Grün der unverbaubaren Ausgleichsfläche. Das Highlight dieses Anwesens ist zweifellos der traumhafte Garten, der sich auf knapp 1000 m² erstreckt. Ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Gärtner und Erholungssuchende. Hier können Sie die Jahreszeiten in ihrer vollen Pracht genießen, sei es bei einem gemütlichen Grillabend oder in einer der vielen idyllischen Ecken, die zum Verweilen einladen. Die angrenzende unverbaubare Ausgleichsfläche von 1850 m², die Sie im Kaufpreis miterwerben, ist das Sahnehäubchen auf dieser grünen Oase, die Ihre Privatsphäre und Freiheit garantiert. Der Innenraum des Hauses bietet Raum für Individualität und Funktionalität. Mit insgesamt 5 Schlafzimmern, die natürlich auch anderweitig genutzt werden können, bietet dieses Haus auch genug Fläche für eine größere Familie. Der zusätzliche, repräsentative Bürotrakt kann auch als Einliegerwohnung genutzt werden und bietet somit weitere flexible Möglichkeiten zur Gestaltung. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit, während drei Außenstellplätze und ein Doppelcarport mit anschließendem Geräteschuppen ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagerbedarf bieten. Die Liebe zum Detail erstreckt sich bis in den Garten, wo ein Maulwurfzaun für eine makellose Rasenfläche sorgt und eine Außendusche für erfrischende Momente unter freiem Himmel bereitsteht. Die Wasserleitung bis zum Grundstücksende ermöglicht eine bequeme Bewässerung und Pflege des Gartens. Dieses Haus ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern ein Ort des Lebens, der Entspannung und der Zukunft. Die Südlage des Grundstücks bietet ideale Voraussetzungen für eine zukünftige Photovoltaikanlage, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Energiekosten reduziert. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Modernität auf Tradition trifft, wo Natur und Komfort in Harmonie existieren, und wo Erholung und Lebensqualität stets an erster Stelle stehen. Willkommen in Ihrem Traumhaus in Aukrug.

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 Aukrug

Dettagli dei servizi

- 8 Zimmer insgesamt, davon 5 Schlaf- oder Kinderzimmer
- 3 Badezimmer, Gäste-WC sowie weiteres Bad mit Dusche im Erdgeschoss und Vollbad im Obergeschoss
- Hochwertige moderne offene Küche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- abgetrennter Bürotrakt mit zwei Räumen und eigenem Zugang (Nutzung als Einliegerwohnung möglich)
- Alarmanlage (VdS-zertifiziert), Wohnbereich und Anbau getrennt schaltbar
- Doppelcarport mit integriertem Geräteschuppen
- Zusätzlich drei Außenstellplätze
- Ausbau der Dachfirste als Kellerersatzräume
- Südterrasse
- 988 m² Grundstück plus 2/8 Anteile an 7.402 m² Ausgleichsfläche (1.850,50 m²) mit einem aktuellen Wert von 111.030,00€
- Energieeffizienz D

CODICE OGGETTO: 23053157 - 24613 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 "Höllenu". 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 Verkehrsweegeangebot. 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: 23053157 - 24613 Aukrug

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 115.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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. **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: 23053157 - 24613 Aukrug

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com