

Großensee

# Charmante und modernisierte Bauernkate am Großensee!

CODE DU BIEN: 24187006



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

**PRIX D'ACHAT: 975.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 298 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 806 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 24187006               | Prix d'achat                 | 975.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 298 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison rurale   |
| Type de toiture       | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 12                     | Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| Chambres à coucher    | 5                      | État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Salles de bains       | 3                      | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1850                   | Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation d'énergie                                   | 153.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 15.03.2026           | Classement énergétique                                   | E                           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1850                        |

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## La propriété



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

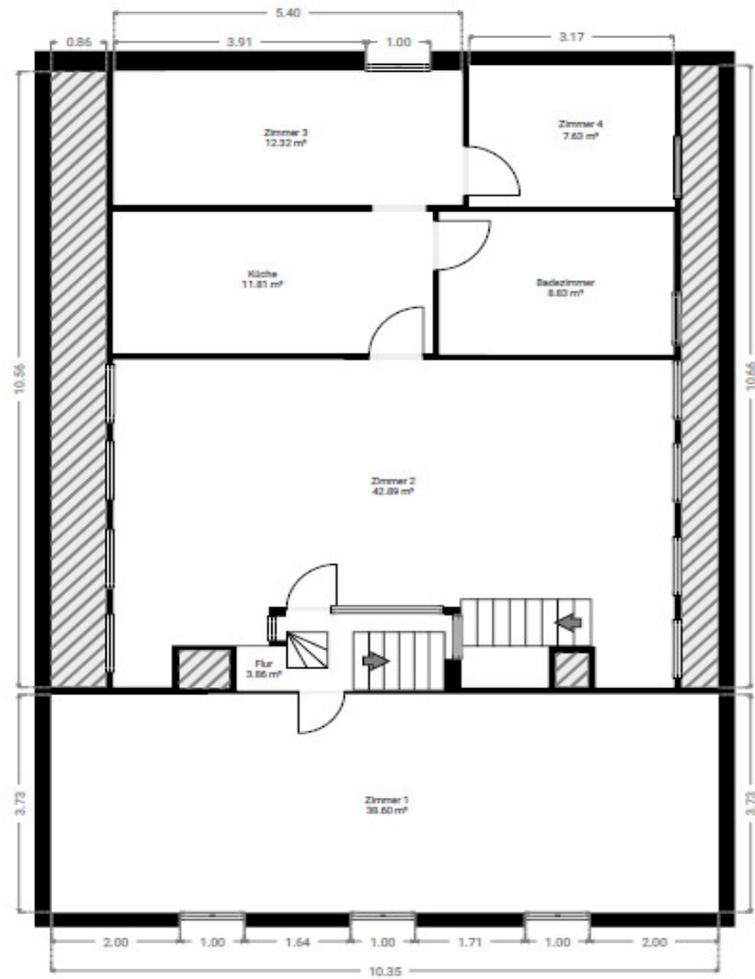
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

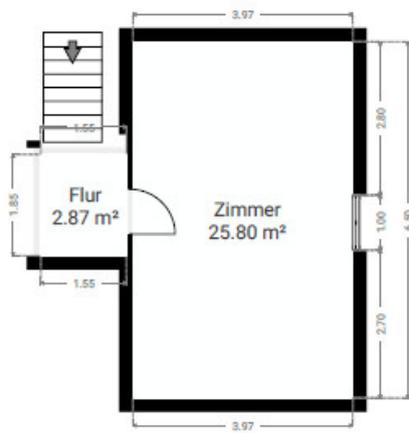
The advertisement features a dark blue background on the right side with the VON POLL IMMOBILIEN logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) is listed. On the left side, there is a visual representation of a mobile search profile creation process. It shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind it, a desktop monitor and a smaller smartphone display the VON POLL website interface, including a search filter section titled 'Erklären zu Ihrem Suchanfang'.

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## Une première impression

Im Herzen von Großensee an einer charmanten Kopfsteinpflasterstraße gelegen, bietet diese bezaubernde Bauern-Kate von etwa 1850 beinahe alles, was das stilvolle Altbauherz begehrt. Sowie außen als auch innen – Gemütlichkeit und Wohlbefinden stehen hier an erster Stelle! In zweiter Reihe zum wunderschönen Großensee befindet sich das normalgroße Grundstück und spiegelt den damaligen Charme des ehemaligen Bürgermeisterhauses wider. Eingefasst von Hecken und Sträuchern bieten die größtenteils dauergrünen Pflanzen einen schönen Rahmen zum Wohlfühlen auf dem Lande. Pflegeleicht und natürlich gehalten, können Sie hier verträumte Eckchen schaffen. Auf knapp 300 m<sup>2</sup> stehen mit zwölf Räumen, drei Vollbädern und zwei Küchen mehrere verschieden nutzbare Bereiche zur Verfügung. So betreten Sie das Haus und befinden sich direkt in einem wunderschönen und offenen Küchenbereich mit großer Essecke. Theoretisch wäre das familiäre Leben mit vier Personen schon hier im Erdgeschoss möglich. Ein echtes Highlight ist der große „Saal“ im Herzen des Obergeschosses, der Ihnen viele Möglichkeiten der kreativen Nutzung bietet. Ob als zweiter Wohnbereich, als Atelier zum Malen oder für andere Hobbies - dieser Raum lässt die Herzen hüpfen! Die gut erhaltenen Stilelemente, aber auch die Modernisierungen der letzten Jahre, fügen sich sehr gut passend in das Gesamtbild ein. Seit 2004 wurde fortlaufend modernisiert, saniert und renoviert. So sind zum Beispiel die Leitungen, die Dämmung und die Fenster erneuert und zuletzt in 2020 eine neue Gas-Therme mit Warmwasserspeicher ausgewechselt worden. Ein moderner Ofen ermöglicht das Zuheizen und spendet zusätzliche Behaglichkeit. Auch die drei Vollbäder und die hochwertige weiße Hochglanzeinbauküche mit Kochinsel, Induktion, Dampfgarer und Tellerwärmer (Miele-Geräte) strahlen noch frisch um die Wette. Das Haus zeigt sich mängelfrei und technisch auf einem guten Stand. Ganz was Besonderes ist das offizielle Recht, den See mit einem Boot befahren zu dürfen, was natürlich ideal für begeisterte Wasserratten ist. Dieses Privileg ist tatsächlich recht selten im Ort und der Öffentlichkeit nicht gestattet! Auch spannend: Grundsätzlich wäre sogar eine teilgewerbliche Nutzung erlaubt. Den Bewohnern stehen zwei Pkw-Stellplätze und Stauraum im Dachboden zur Verfügung. Es besteht kein Denkmalschutz!

**CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee**

## Tout sur l'emplacement

In zweiter Reihe zum See gelegen, ist dieses Schmuckstück inmitten des Ortes ein traditioneller Hingucker! Als Berodtsche Kate war es einst das Bürgermeisterhaus Großensees. Mit seinen ca. 1.700 Einwohnern ist Großensee ein überschaubare, schnuckeliger, kleiner Wohnort des Kreises Stormarn in Schleswig-Holstein. Großensee gehört landschaftlich zu einem der schönsten Orte des Kreises und ist auch überregional für den Badensee sowie für zahlreiche Wälder, Grünflächen und tolle Spazierwege, bekannt und beliebt. Hier wohnen Sie idyllisch und in wunderschöner Nähe zur Natur, aber dennoch zentral und mit guter Verkehrsanbindung. Über die A24 / A1 gelangen Sie in die Hamburger Innenstadt sowie nach Lübeck und in die Ostseebäder. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U-Bahnhaltestelle (Linie U1) in Großhansdorf, die Regionalbahn in Ahrensburg und Rahlstedt sowie eine Bushaltestelle vor Ihrer Tür ebenfalls als gut zu bezeichnen. Mit dem Auto schaffen sie es ohne Stau in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof. In den beiden Gemeinden Großensee und Lütjensee befinden sich zahlreiche Restaurants sowie ein toller Bäcker, der immer frische Brötchen und frisches Brot im Angebot hat. Auch ein Kindergarten mit Ganztagesbetreuung ist vorhanden. Im Nachbarort Lütjensee steht ein Ärztehaus zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés sowie Fachärzte und weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Orten Trittau, Lütjensee sowie Ahrensburg und Großhansdorf. Eine Grundschule ist in der Nachbargemeinde Lütjensee vorhanden. Neben dem Badensee, der über eine sehr gute Wasserqualität verfügt, bietet Großensee für Jedermann viele weitere Freizeitangebote wie zum Beispiel einen Tennisclub, Reiterhöfe, einen Sportverein und einen Golfplatz.

CODE DU BIEN: 24187006 - 22496 Großensee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24187006 - 22496 Großensee

## Contact

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hambourg - Alster Est

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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