

Aukrug

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

VP azonosító: 23053157



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 988 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Áttekintés

VP azonosító	23053157
Hasznos lakótér	ca. 182,25 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	8
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	598.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	115.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.09.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan





VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan





VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az ingatlan

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

**VP VON POLL  
FINANCE®**

**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat 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)

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> erstreckt. Die hochwertige Küche als auch die Alarmanlage sind NICHT Bestandteil des Angebotspreises, können jedoch für 20.000€ (14.000€ Küche/6.000 € Alarmanlage) Grunderwerbsteuerbefreit dazu erworben werden. 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 m<sup>2</sup>, 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. Bei Bedarf kann ein zeitlicher Split erfolgen zwischen Hauskauf/Grundstück und dem Erwerb der Ausgleichsfläche nach individueller Absprache mit dem Eigentümer, z.B. Hauskauf/Grundstück für 553.000€ zum jetzigen Zeitpunkt, verbindlich und notariell

hintgerlegt die Ausgleichfläche nach 5 Jahren zum Preis von 53.000€ (Mehrkosten 8.000€). 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.

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Részletes felszereltség

- 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 (optional, nicht im Kaufpreis enthalten)
- 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 (optional, nicht im Kaufpreis enthalten)
- Doppelcarport mit integriertem Geräteschuppen
- Zusätzlich drei Außenstellplätze
- Ausbau der Dachfirste als Kellerersatzräume (voll verkleidet und isoliert)
- Südterrasse
- 988 m<sup>2</sup> Grundstück plus 2/8 Anteile an 7.402 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (1.850,50 m<sup>2</sup>)
- Energieeffizienz D

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Minden a helyszínr?!

Aukrug ist ein attraktiver und interessanter Wohnort für Jung und Alt. Die Gemeinde ist ein anerkannter Erholungsort und liegt im Herzen des 380 km<sup>2</sup> 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 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.

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 115.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 23053157 - 24613 Aukrug

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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