



OBJEKT AG2022-01

## Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie

24626 GROß KUMMERFELD

© FLOWFACT GmbH

**A Immobilien**

Redder 11 | 24626 Groß Kummerfeld  
Tel.: 01784880359  
gottschalk@a-immobilien-nord.de |

# EXPOSE



## ECKDATEN

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Baujahr:                  | 1981                           |
| Zimmer:                   | 4                              |
| Wohnfläche:               | 138 m²                         |
| Grundstücksfläche:        | 1.017 m²                       |
| Nutzfläche:               | 40 m²                          |
| Denkmalschutzobjekt:      | Nein                           |
| Verfügbar ab:             | 01.04.2022                     |
| Heizungsart:              | Zentralheizung                 |
| Etagenzahl:               | 2                              |
| Letzte Modernisierung:    | 2018                           |
| Zustand:                  | Gepflegt                       |
| Alt-/Neubau:              | Altbau                         |
| Qualität der Ausstattung: | Normal                         |
| Bodenbelag:               | Fliesen, Laminat, Teppichboden |
| Einbauküche vorhanden:    | Ja                             |
| Einliegerwohnung:         | Nein                           |
| Ausstattung Bad:          | Dusche, Fenster                |
| Badezimmer:               | 2                              |
| Gäste-WC vorhanden:       | Nein                           |
| Anzahl separater WCs:     | 0                              |
| Keller:                   | Nein                           |
| Garagenanzahl:            | 1                              |
| Stellplatzanzahl:         | 1                              |
| Stellplatztyp:            | Garage                         |
| Balkon vorhanden:         | Nein                           |
| Terrasse vorhanden:       | Ja                             |
| Schlafzimmer:             | 3                              |
| Wintergarten vorhanden:   | Ja                             |
| Swimmingpool vorhanden:   | Nein                           |
| Barrierefrei:             | Nein                           |
| Vermietet:                | Nein                           |
| Befeuerung/Energieträger: | Gas                            |



|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| Energieausweis:          | Vorhanden                      |
| Energieausweistyp:       | Bedarfsausweis                 |
| Energieeffizienzklasse:  | G                              |
| Energiekennwert:         | 248,29 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energie mit Warmwasser:  | Ja                             |
| Fahrzeit Autobahn:       | 10 min                         |
| Fahrzeit Flughafen:      | 45 min                         |
| Fahrzeit Hauptbahnhof:   | 20 min                         |
| Fußweg Öffentl. Verkehr: | 5 min                          |
| Stellplatzkaufpreis:     | 0 €                            |
| Garagenkaufpreis:        | 0 €                            |

#### KAUFPREIS

345.000 €

#### KÄUFERPROVISION

2,97 inkl. gesetzlicher MwSt.

#### HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma A Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,97 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

#### OBJEKTDESCHEIBUNG

Sie möchten mit der kleinen Familie aufs Land ziehen? Dann ist dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie! Mit ein paar individuellen Verbesserungen finden Sie hier Ihr tolles neues Zuhause, wo genug Platz für alle vorhanden ist.

##### Gebäude

Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1981 in massiver Bauweise mit Kalksandsteinziegeln in einer verkehrsberuhigten Sackgasse errichtet. Das Satteldach ist mit anthrazitfarbener Falzpfanne eingedeckt. Zur weiteren Ausstattung gehören isolierverglaste Holzfenster.

Im Dachgeschossbereich befindet sich auch die neuwertige Gasbrennwerttherme von 2018.

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt ca. 138m<sup>2</sup>.

##### Erdgeschoss

Vom Flur gehen die Küche, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und das erneuerte ebenerdige Duschbad ab. Das Duschbad wurde 2018 komplett saniert.

Sehr einladend präsentiert sich das großzügige Wohnzimmer mit einem Kamin, dem gemütlichen Essbereich und dem Zugang zum Wintergarten und zum pflegeleicht angelegtem Garten.

#### Dachgeschoss

Über eine offene Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Ein weiteres Dusch-Bad mit Fenster geht vom Flur ab. Es gibt zwei Wohnräume, die als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Alle Fenster sind mit manuell betriebenen Rolläden zur Verdunkelung ausgestattet.

#### Außenanlagen

Unmittelbar am Haus ist eine Garage mit einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum vorhanden. Im gepflegten Garten befindet sich außerdem noch ein Gartenhaus.

Die Terrasse mit kleinem Goldfisch-Teich rundet die Außenanlage ab.

#### Sonstiges

Der örtliche Kindergarten von Willingrade befindet sich genau auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

#### LAGE

Groß Kummerfeld liegt nordöstlich von Neumünster zwischen der Bundesstraße 430 nach Plön und der Bundesstraße 205 nach Bad Segeberg.

Die Anschlussstellen auf die Autobahn 21 und 7 ist mit dem PKW nur wenige Minuten entfernt -optimal für Berufspendler.

Das Gemeindegebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es gibt nur wenige Gewerbebetriebe. Das angrenzende Waldgebiet an Willingrade lädt regelrecht zu entspannten Spaziergängen ein.

Einkaufsmöglichkeiten, sämtliche Schulen, Kindergärten, Ärzte und ein umfassendes Kulturangebot sind in Trappenkamp und Neumünster vorhanden.

Der ideale Ort für eine Familie mit Kindern.

#### AUSSTATTUNG

- freistehendes Einfamilienhaus
- großes Wohnzimmer mit Kamin und Essecke
- neues ebenerdige Duschbad im Erdgeschoss ( Sanierung 2018)
- gepflegter Garten
- große Garage mit angrenzenden Hauswirtschaftsraum
- Garage: 1 PKW-Stellplatz
- Freierstellplatz: 1 PKW Stellplatz

- Gartenhaus
- beheizter Wintergarten mit Markise
- verkehrsberuhigte Seitenstraße
- Gasbrennwerttherme Bj. 2018
- Mähroboter Husqvarna

## SONSTIGES

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis der Informationen im Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers und weiterer Unterlagen. Evtl. beigefügte Grundrisszeichnungen sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Sie geben nur eine erste Orientierung wieder.

Für die Richtigkeit aller Informationen übernehmen wir keine Gewähr.



Wintergarten



Ausblick vom DG



Bad EG



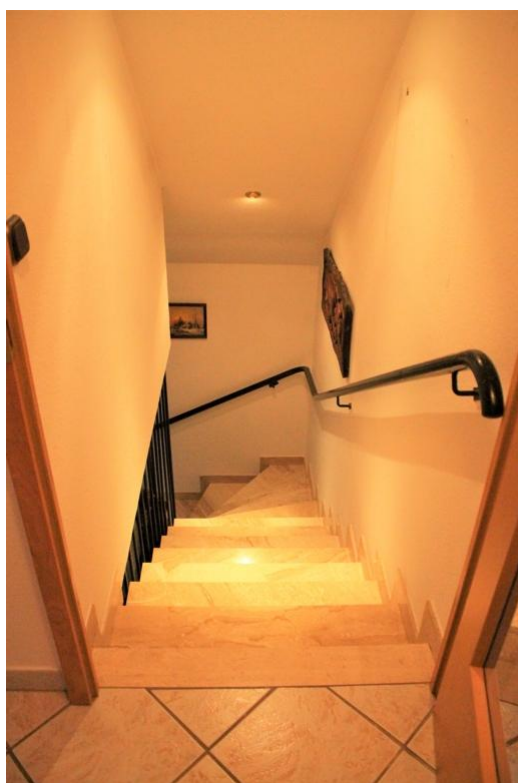
Flur DG



Frontansicht Einfamilienhaus



Terrasse



Treppe



Wohnzimmer



Schlafzimmer DG 2



Bad DG



Esszimmerbereich



Garage



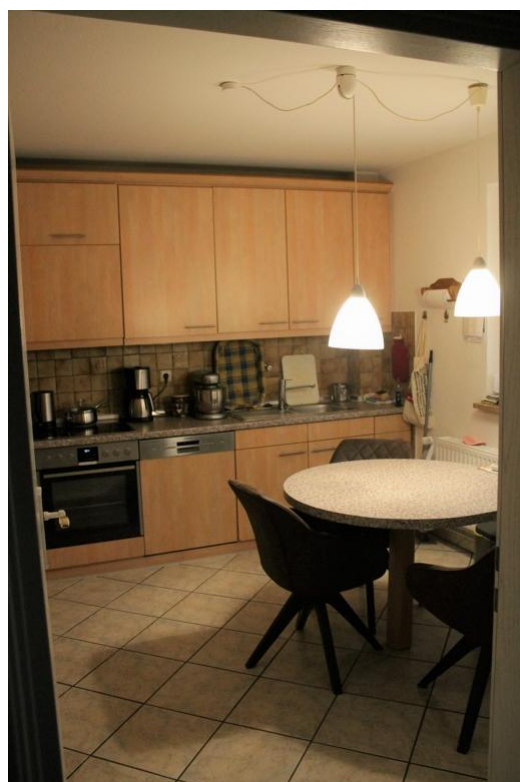
Heizungsanlage



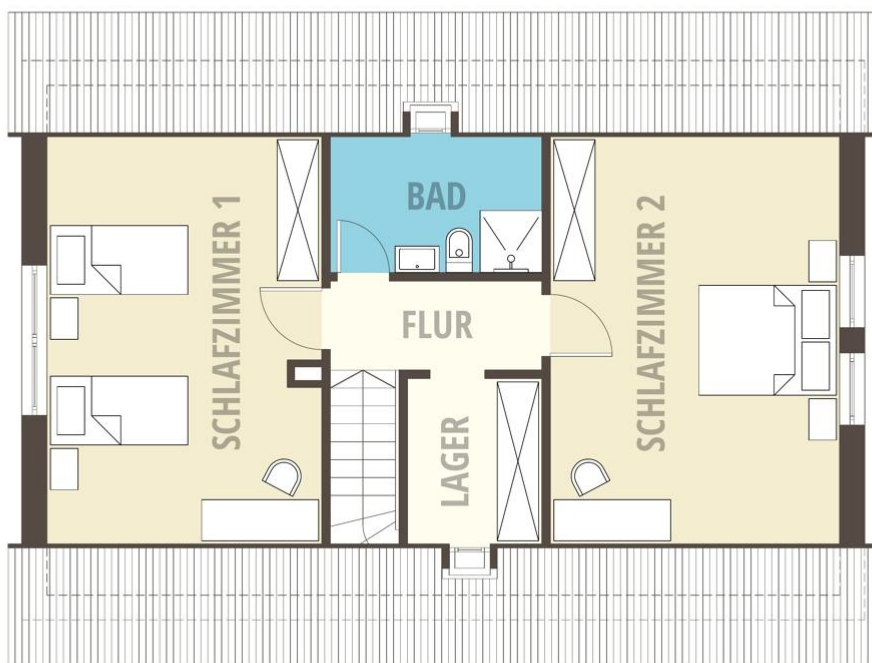
Schlafzimmer DG 2



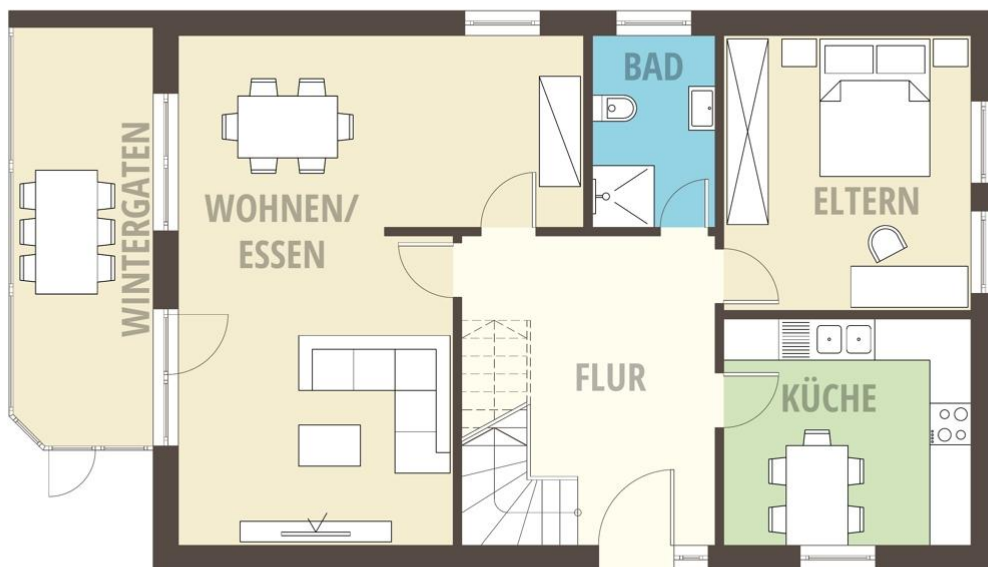
Schlafzimmer DG 1



Küche



### AG2022-01-Dachgeschoss



AG2022-01-Erdgeschoss



Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie



Wintergarten



Bad EG



Flur DG



Frontansicht Einfamilienhaus