

Neumünster – Faldera

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Potenzial in ruhiger Lage

Objektnummer: 24053085



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

KAUFPREIS: 229.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 1.044 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053085	Kaufpreis	229.500 EUR
Wohnfläche	ca. 89,1 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2.5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1937		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	312.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.06.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie

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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



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 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](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus im beliebten Stadtteil Faldera von Neumünster, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohngegend zu leben. Errichtet im Jahr 1937, präsentiert sich die Immobilie auf einem großzügigen Grundstück von 1.044 Quadratmetern und bietet eine Wohnfläche von ca. 89,10 Quadratmetern. Der Außenbereich des freistehenden Hauses überzeugt durch einen großen, eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand, der überwiegend eingezäunt ist und somit ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder Haustieren bietet. Eine große Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zusätzlich gibt es einen kleinen Balkon, ein Gartenhaus und einen Wintergarten für zusätzlichen Stauraum und Entfaltungsmöglichkeiten sowie einen kleinen Teich. Für Hobbyhandwerker stehen eine Werkstatt und ein Geräteschuppen zur Verfügung. Die Immobilie verfügt zudem über eine Garage mit elektrischem Tor und vier gepflasterte PKW-Stellplätze im Freien. Das Haus besticht durch seine massive Bauweise und wurde über die Jahre mehrfach renoviert und modernisiert. Eine neue Gasheizung, eine neue Einbauküche und ein neuer Durchlauferhitzer wurden im Jahr 2021 installiert, was für zeitgemäßen Komfort sorgt. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2010 erneuert und bietet ein Vollbad mit Dusche und Badewanne. Im Erdgeschoss befindet sich ein Flur, der zu einem kleinen Zimmer führt, welches sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Die moderne Küche ist gut ausgestattet und grenzt an das großzügige Wohn- und Esszimmer. Das Dachgeschoss beherbergt einen Flur, von dem zwei Schlafzimmer abgehen. Eines dieser Zimmer verfügt über einen kleinen angrenzenden Balkon und das andere über eine separate kleine Ankleide. Im Teilkeller befindet sich ein Kellerraum, der zum Beispiel für Vorräte genutzt werden kann. Die Immobilie ist zudem mit einer SAT-Anlage und Kabel-TV ausgestattet und bietet einen Glasfaseranschluss in der Straße. Die Immobilie verfügt bereits über 2-fach verglaste Kunststofffenster. 1982 wurde das Haus mit einer verklinkerten Fassade versehen, das Dach wurde 1981 erneuert. Ein Schornstein ist vorhanden und ermöglicht die Nachrüstung eines Kamins, um in den kalten Wintermonaten für zusätzliche Gemütlichkeit zu sorgen. Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus einer Kombination von Fliesen, Vinyl und Teppich, was eine vielseitige Wohnatmosphäre schafft. Trotz der zahlreichen Modernisierungen ist das Haus teilweise renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit bietet, es nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Diese Immobilie im beliebten Stadtteil Faldera von Neumünster bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein charmantes und gut ausgestattetes Einfamilienhaus mit großem Garten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Die ruhige und kinderfreundliche Lage, die großzügigen Außenanlagen und die Modernisierungen machen dieses Haus zu

einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die den Komfort und die Ruhe einer etablierten Wohngegend zu schätzen wissen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code im Exposé.



Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ausstattung und Details

- Ruhige, kinderfreundliche Wohngegend
- Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- Beliebter Stadtteil Neumünster (Faldera)
- Großer, eingewachsener und überwiegend eingezäunter Garten
- Werkstatt, Geräteschuppen, Gartenhaus und Wintergarten
- SAT Anlage und Kabel TV
- Garage mit elektrischem Tor
- 4x gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Große Terrasse mit elektrischer Markise
- Kleiner Balkon
- Kleiner Teich
- Vollbad mit Dusche und Badewanne im EG
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Schornstein vorhanden um Kamin nachzurüsten

Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Alles zum Standort

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. In den Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld leben insgesamt rund 80 000 Einwohner. Durch Neumünster fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg und das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd, Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, zahlreiche Sportvereine, eine Berufsfeuerwehr, niedergelassene Ärzte und ein modernes Krankenhaus, die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum des Landes, ein Schwimmbad, ein Theater sowie der Erlebnis-Tierpark mitten im Stadtwald machen Neumünster zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnort. Vom Standort der präsentierten Immobilie in Faldera erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, wie zum Beispiel das Fresencenter mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Der Falderapark mit Teich ist besonders attraktiv für Jung und Alt. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfelder See oder das benachbarte Dosenmoor. Die Verkehrsanbindung der Stadt ist hervorragend, Neumünster ist mit drei Anschlussstellen an die Autobahn 7 Hamburg–Flensburg angeschlossen und aufgrund der zentralen Lage der Stadt erreichen Sie mit dem Auto schnell und bequem jeden anderen Ort im Land. In einer Stunde sind Sie zum Beispiel an der dänischen Grenze oder fahren durch die Holsteinische Schweiz zu den Ostseebädern in der Lübecker Bucht, anderthalb Stunden benötigen Sie zur Nordseeküste. Neumünster verfügt auch über eine sehr gute Bahnanbindung. So rollt etwa die Nordbahn im Stundentakt zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe mit guter Anbindung nach Kiel und Hamburg sowie nach Flensburg und Heide. Innerhalb Neumünsters bietet der moderne Öffentliche Personennahverkehr der örtlichen Stadtwerke einfache und bequeme Anbindungen in alle Teile der Stadt und ins nähere Umland, wahlweise sogar mit einem per App bestellbaren Shuttle-Service. So sind alle wichtigen Dinge des persönlichen Bedarfs jederzeit schnell erreichbar.



Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 312.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24053085 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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