

Neumünster – Wittorf

# REDUZIERT: Großzügige Doppelhaushälfte mit Finesse und viel Raum im beliebten Wittorf

Objektnummer: 23053178



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 804 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053178	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2004
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1982	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	136.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

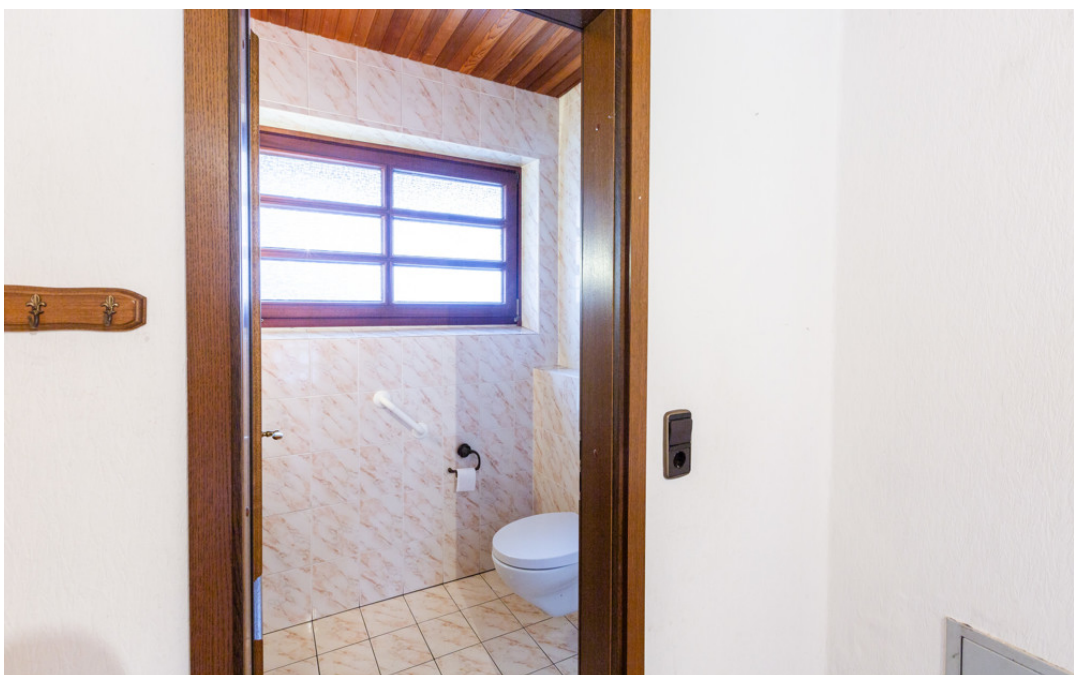
## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie

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)





Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com





**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

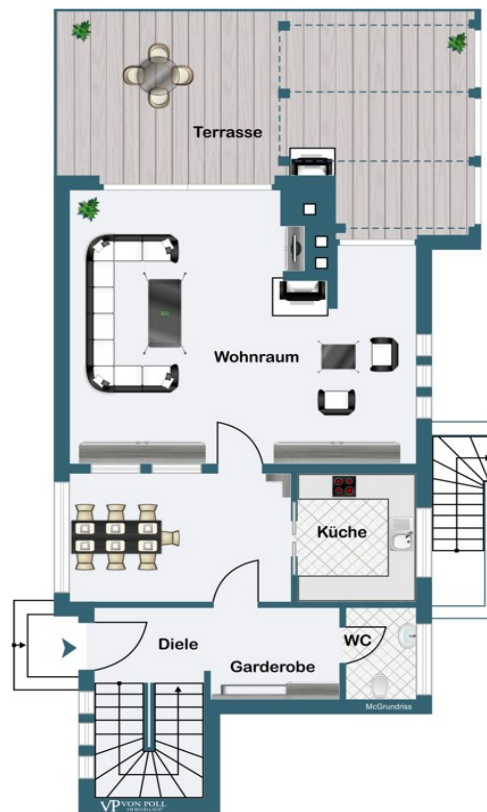
## Die Immobilie



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

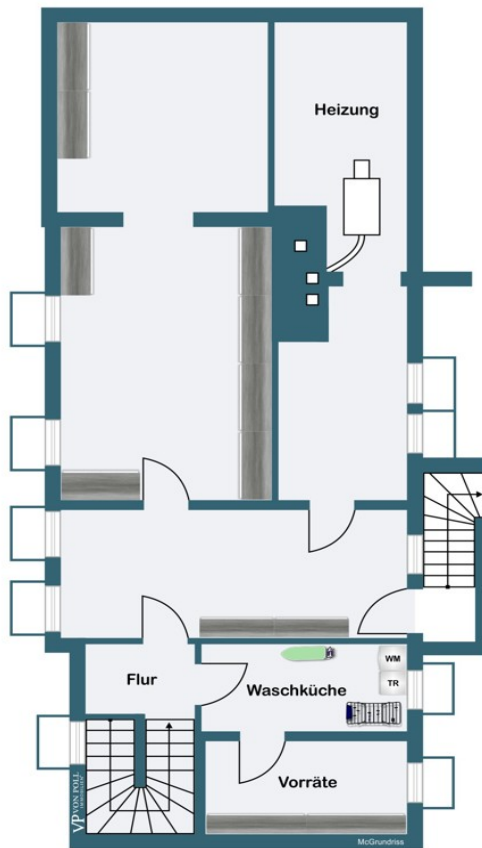
Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Grundrisse

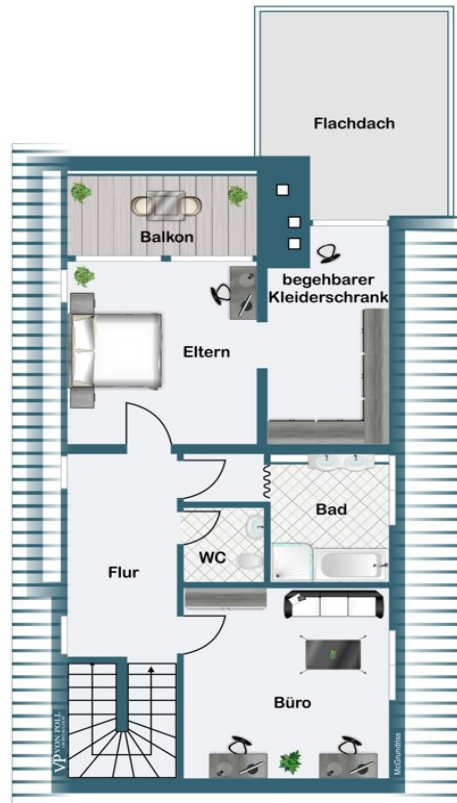


Erdgeschoss





**Kellergeschoss**



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wittorf - eine Doppelhaushälfte, die Herzen höherschlagen lässt! Der Wohnbereich beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und einer stilvollen Gestaltung. Die edlen Marmorböden im ganzen Erdgeschoss mit Fußbodenheizung verleihen dem Raum eine zeitlose Eleganz, während der Kamin für eine warme Atmosphäre und gemütliche Stunden sorgt. Dieser Raum mit dem angrenzenden offenen Essbereich und der Küche bilden den Mittelpunkt des Hauses und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr individuelles Wohnerlebnis. Die nahtlose Verbindung zwischen Innen und Außen wird Sie begeistern. Die Terrasse, die mit einem weiteren Kamin ausgestattet ist, lädt dazu ein, laue Sommerabende und gemütliche Grillfeste im Freien zu genießen. Das großzügige Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup> bietet Raum für Entfaltung und die Möglichkeit, z.B. einen eigenen Pool nach Ihren Wünschen zu gestalten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank und einem eigenen Balkon, auf dem Sie morgens mit einem Kaffee mit Blick in Ihren Garten den Tag begrüßen können. Ein Vollbad mit separatem WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Luxus. Des Weiteren rundet ein weiteres geräumiges (Schlaf-) Zimmer das Obergeschoss ab. Ein zusätzliches Highlight: Der Spitzboden bietet reichlich Platz, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Ein kreatives Studio, ein Gästezimmer oder sogar ein Spielzimmer für die Kinder - Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Diese Immobilie ist nicht nur Ihr neues Zuhause, sondern auch ein Ort der Inspiration und des Schaffens. Der voll unterkellerte Bereich erstreckt sich bis unter die 40 m<sup>2</sup> große Terrasse und bietet eine Fülle von Stauraum und Möglichkeiten für Hobbys, Werkstatt oder vielleicht sogar Ihren eigenen Weinkeller oder SPA-Bereich. Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch eine geräumige Garage auf dem hinteren Teil des Grundstücks, die mit einer kleinen Werkstatt ausgestattet ist. Hier haben Sie Platz für Ihr Fahrzeug und können gleichzeitig Ihrer handwerklichen Leidenschaft nachgehen. Hier finden Sie und Ihre Familie Raum, um zu wachsen, sich zu entfalten und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Es ist nicht nur ein Haus, es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden und Ihre Zukunft erstrahlen wird. Willkommen in Ihrem Traumhaus.



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ausstattung und Details

- Stadtnahes Wohnen im beliebten Stadtteil Wittorf
- Doppelhaushälfte mit viel Raum
- Kamin und Marmorböden
- ca. 40 m<sup>2</sup> große Außenterrasse mit weiterem Kamin
- Großer Garten zur individuelle Gestaltung
- Garage mit Werkstatt-Anbau
- Vollunterkellert

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## 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. Der Standort der präsentierten Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Wittorf. 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. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfeld 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. „Mitten in Schleswig-Holstein liegt Neumünster: lebendig und grün, vielfältig und sympathisch, facettenreich und angenehm überschaubar.

Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.



Objektnummer: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)