

Neumünster – Einfeld

# Neubauwohnung - Nur wenige Gehminuten vom Einfelder See entfernt

Objektnummer: 22053123.014



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	22053123.014	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,91 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 7000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
FINANCE®**

**IHNEN GEFÄLLT, 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: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Grundrisse



Wohnung

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: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Ein erster Eindruck

Moderner Komfort in einer Neubauwohnung ist Ihr Anspruch? Dann ist diese Wohnung im Erstbezug genau das Richtige für Sie! Nachdem Sie das helle und gepflegte Treppenhaus oder dem Aufzug in das Dachgeschoss genommen haben, erreichen Sie über den hellen und freundlichen Laubengang mühelos in die Wohnung, die sich im Dachgeschoss befindet. Die Eingangstür hinter sich gelassen erwarten Sie helle und freundliche Räume, hochwertige Bodenbelege, Fußbodenheizung und eine große Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung sind nur einige Highlights der Wohnung. Der Wohn- und Essbereich ist bewusst offengehalten und die integrierte Küche lädt zu gemütlichen Kochabenden ein. Hier haben Sie vielfältige Möglichkeiten Ihre Traumküche zu planen. Über die Terrassentür gelangen Sie auf die großzügige Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Hier finden Sie Platz für Ihren Strandkorb, den Sonnenliegen und Platz für eine Sitzecke. Hier können Sie entspannen und Tag Revue passieren lassen. Das Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein großes Bett, einem Kleiderschrank und einem Sideboard. Das helle Duschbad ist ausgestattet mit modernen und pflegeleichten Armaturen. Abgerundet wird die Wohnung durch das mittig gelegenen Abstellkammer. Die Wohnung verfügt über einen Kellerraum und einen Fahrradkeller. Optional haben Sie die Möglichkeit einen Stellplatz für Euro 7.000,00 erwerben. Die Wohnung befindet sich im Bau, Änderungswünsche können nach Absprache mit einfließen. Haben wir Sie Neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Ausstattung und Details

- Erstbezug
- Heller Grundriss
- Seniorengerecht
- Personenaufzug
- Große Dachterrasse
- Luftwärmepumpe und Gaszentralheizung
- Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftswaschkellerraum
- Kellerräume
- Optional PKW-Stellplatz im Freien für 7.000 Euro zu kaufen

Objektnummer: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## 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. Der Stadtteil Einfeld ist dabei besonders beliebt. Vom Standort der präsentierten Immobilie erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, etwa auch den Einfeld See oder das benachbarte Dosenmoor, zwei über Stadtgrenzen hinaus beliebte Ausflugsziele. 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: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 19.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 22053123.014 - 24536 Neumünster – Einfeld

## 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)