

Neumünster – Faldera

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Garage

Objektnummer: 24053130



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

KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

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

Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053130
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	293.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.05.2029	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

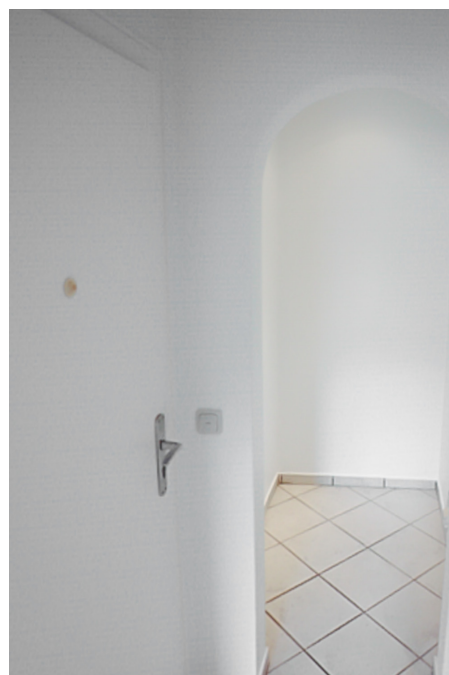
## Die Immobilie





Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

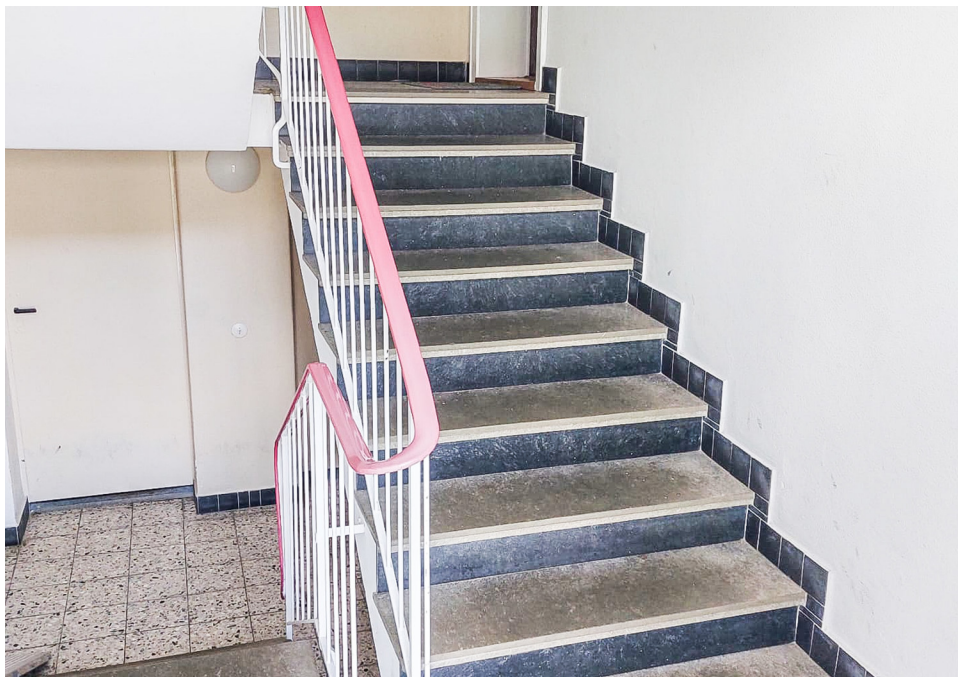
## Die Immobilie





Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Objektnummer: 24053130 - 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: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen im beliebten Stadtteil Faldera von Neumünster! Die langfristig vermietete 4-Zimmer-Wohnung (seit 2015) befindet sich im Hochparterre (links) und hat eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>. Die monatliche Kaltmiete beträgt 592€ inkl. 35€ Garage, was einer Jahreskaltmiete von 7.104€ entspricht. Bei einer Eigenbedarfskündigung ist eine neunmonatige Kündigungsfrist zu wahren. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 309,99€ inkl. Grundsteuer, davon sind 177,20€ umlagefähig. Die aktuelle Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt 11.324,93€ (Stand August 2024) und wird Ihnen bei Übergabe überschrieben. Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum schönen Süd-Balkon, drei Schlafzimmern, einem Tageslicht-Vollbad mit bodentiefer Dusche und Eck-Badewanne sowie Fußbodenheizung, einem Flur, einer kleinen Garderobe und einer Küche mit integrierter Einbauküche sowie einem angrenzenden Vorratsraum mit Einbauschränken. Die großen, zweifach verglasten Kunststofffenster sind aus Bj. 1984 und 1999. Das Wohnzimmerfenster ist zudem mit einem elektrischen Außenrollladen versehen. Die allergikerfreundlichen Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen befinden sich in einem guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Zur Wohnung gehört außerdem eine Nutzfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei eigene Abstellräume im Keller, ein eigenes Dachbodenabteil und eine Garage mit elektrischem Tor aufteilen. Zwei praktische PKW-Stellplätze im Freien ergänzen das Angebot. Das Grundstück ist gemäß WEG geteilt und beherbergt ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen, verteilt auf drei Eingänge. Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Hausteil mit drei weiteren Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich persönliche Abstellräume für die Wohnungen und Gemeinschaftskellerräume für Wäsche sowie für Fahrräder. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gasheizung. Ein gemeinsamer Hauseingang führt zu einem gut belichteten und wohnlich anmutenden zentralen Treppenhaus mit Bodenfliesen und einer Treppe. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ausstattung und Details

- Beliebte Wohnlage (Faldera) mit guter Infrastruktur
- Helle und gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Garage mit elektrischem Tor und 2x PKW-Stellplatz im Freien
- Balkon mit Südausrichtung
- Tageslicht-Vollbad mit bodentiefer Dusche und Eck-Badewanne sowie Fußbodenheizung
- Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat
- Einbauküche aus ca. 2014 mit angrenzendem Vorratsraum
- Zwei eigene Kellerräume und eigenes Dachbodenabteil
- Gemeinschaftskellerräume für Fahrräder und Wäsche
- Eigene Gasheizung aus 1997
- Kabel-TV-Anschlüsse in 3 Zimmern verlegt
- Elektrischer Rollladen im Wohnzimmer
- Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 309,99€ inkl. Grundsteuer, davon sind 177,20€ umlagefähig, nicht umlagefähig sind 27,14€ und 105,65€ Rücklage



Objektnummer: 24053130 - 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: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 293.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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: 24053130 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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