

Neumünster – Gartenstadt

Ihr Raum für Kreativität - Solides Eigenheim mit viel Potential

Objektnummer: 24053170



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,37 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 990 m²

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

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

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24053170
Wohnfläche	ca. 121,37 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	215.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	271.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Die Immobilie

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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 Hypotheken-
zertifikat 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

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend des begehrten Stadtteils Gartenstadt in Neumünster gelegen, bietet dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1939 mit einer Wohnfläche von ca. 121,37 m² und einem großzügigen Grundstück von etwa 990 m² viel Raum für individuelle Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Hier haben Sie die Freiheit, Ihre persönliche Note einzubringen und ein gemütliches Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen. Im Erdgeschoss des Hauses gelangen Sie über den einladenden Windfang in den Flur. Von hier aus erreichen Sie links das Schlafzimmer, rechts das großzügige Wohn- und Esszimmer und geradeaus die Küche. Die Einbauküche wurde im Jahr 2000 erneuert und verfügt über einen Essplatz sowie eine praktische Speisekammer. Angrenzend führt ein weiterer Flur zum Vorratsraum und zum Badezimmer mit Badewanne. Das Warmwasser wird durch einen Durchlauferhitzer erzeugt. Die durchdachte Grundrissgestaltung und die hellen, gut geschnittenen Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer. Ein Durchgangszimmer mit Waschbecken dient als Ankleide und verfügt zudem über eine separate Toilette, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die zweifach verglasten Holzfenster, die 1982 erneuert wurden, sorgen gemeinsam mit Außenrollläden für eine gute Isolierung und einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz. Während die Rollläden im Erdgeschoss elektrisch bedienbar sind, erfolgt die Bedienung im Dachgeschoss manuell. Die Böden sind mit einer Mischung aus Fliesen, Teppich und Linoleum ausgestattet. Ein besonderes Highlight dieses Objekts ist der weitläufige Garten, der mit einem Teich, einer überdachten Terrasse und einer Gartenlaube zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien bietet. Die Gartenbewässerung erfolgt über eine praktische Grundwasserpumpe, wodurch die Pflege der Außenanlagen besonders einfach und kostengünstig ist. Im Außenbereich stehen Ihnen ein Doppelcarport mit Geräteschuppen sowie drei zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung. Selbst ein Wohnmobil findet hier einen Platz. Eine Ölheizung aus dem Jahr 1993 sowie ein Kabel-TV-Anschluss sind vorhanden. Zwei Kriechkellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Zudem wurden das Dach und teilweise die Außenfassade bereits 1982 erneuert, sodass sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die Lage im beliebten Stadtteil Gartenstadt von Neumünster bietet eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung zur A7. In der Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, sodass Sie alles Wichtige schnell erreichen können. Erleben Sie den Charme dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und nutzen Sie vorab die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs

über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Ausstattung und Details

- Beliebter Stadtteil „Gartenstadt“ in Neumünster
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Massive Bauweise mit Verblender
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Helle, gut geschnittene Räume
- Wannenbad im Erdgeschoss und Toilette im Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Außenrollläden (im EG elektrisch und im DG manuell)
- Kriech-Teilkeller
- Großer Garten
- Doppelcarport mit Geräteschuppen und 3x PKW Stellplätze im Freien
- Gartenlaube
- Überdachte Terrasse
- Teich
- Gartenpumpe für Bewässerung mit Grundwasser
- Kabel TV
- 2000 neue Küche
- 1993 neue Ölheizung
- 1982 neue Holzfenster, neues Dach und teilw. neue Außenfassade

Objektnummer: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

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 der Gartenstadt 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 Einfeldsee 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: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24053170 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com