

Neumünster – Faldera

# Familientraum in ruhiger Lage mit großem Garten, Pool und Energieklasse B

Objektnummer: 25053041



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 717 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053041 - 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: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053041	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139,36 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1992	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	62.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053041 - 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 IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die volle Note fünf  
Sterne. 44 Immobilien-  
makler in Deutschland.  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
10/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/2024 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/hogeltestator-productor-services

**VP**  
12 Jahre  
KUNDENZUFRIEDEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

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

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHLT, 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: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ein erster Eindruck

In einer sehr beliebten Wohngegend von Neumünster, im Stadtteil Faldera, befindet sich dieses freistehende, massiv gebaute Einfamilienhaus. Die Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem großzügigen, vollständig eingezäunten Grundstück von 717 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Paare oder Familien. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter vier mögliche Schlafzimmer, ist hier ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Das helle Wohn- und Esszimmer ist mit einem modernen, schwedischen Kaminofen ausgestattet, der an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Garten. Die Küche wurde 2018 modernisiert und bietet direkten Zugang zum Außenbereich. Zudem stehen Ihnen ein Arbeitszimmer sowie ein modernes, ebenerdiges Duschbad (Baujahr 2020) zur Verfügung. Im Dachgeschoss befinden sich vier mögliche Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne (Baujahr 2015). Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage rundet das Raumangebot ab. Die Immobilie ist energetisch gut ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage (Baujahr 2022) mit einem 10 kWh Speicher generiert jährlich ca. 11,7 Megawattstunden Strom. Ergänzend sorgt eine Kombination aus Gasheizung (erneuert 2012) und einer Brauchwasser-Wärmepumpe für eine effiziente Wärmeversorgung. Dank dieser Ausstattung erreicht das Haus eine hervorragende Energieklasse B. Trotz der guten Ausstattung sind einige Bereiche des Hauses renovierungsbedürftig, wodurch sich die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das großzügige, eingezäunte Grundstück bietet zahlreiche Highlights. Ein runder Pool (Durchmesser: 7 m, Tiefe: 1,20 m) mit separatem Tauchbecken lädt im Sommer zur Abkühlung ein. Ein weiteres Highlight ist das gemütliche Holzhaus mit integrierter Sauna und leistungsstarkem 9 kW Ofen – perfekt für entspannte Wellnessmomente. Zusätzlich stehen zwei Geräteschuppen, ein Holzunterstand sowie ein Brunnen zur Bewässerung mit Grundwasser zur Verfügung. Zur Liegenschaft gehören eine Garage mit elektrischem Rolltor sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz im Freien. Ein Glasfaseranschluss sowie eine SAT-Anlage sorgen für modernes Entertainment und schnelles Internet. Die Wohnräume sind mit folgenden Materialien ausgestattet: Laminat in den Schlafzimmern und im Flur des Dachgeschosses, Fliesen in den Bädern sowie im Wohn- und Esszimmer und Granitboden in Flur, Küche und Arbeitszimmer. Die 2-fach verglasten Kunststoffenster mit innenliegenden Sprossen sind überwiegend mit Rollläden ausgestattet. Dieser Familientraum bietet eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum,

moderner Technik und einem schönen Außenbereich. Trotz der teilweise notwendigen Renovierungen überzeugt das Haus mit seinen vielen Annehmlichkeiten und der hervorragenden Lage in einem beliebten Stadtteil Neumünsters. Hier bietet sich die Chance, ein komfortables und nachhaltiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ausstattung und Details

- Beliebter Stadtteil "Faldera" in Neumünster
- Ruhige Spielstraße
- Freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus
- Großer, eingezäunter Garten mit Brunnen zur Grundwasserbewässerung
- Pool (Durchmesser: 7 m, Tiefe: 1,20 m)
- Separates Tauchbecken
- Holzhaus mit Sauna (9 kW Ofen)
- Garage mit elektrischem Rolltor und zusätzlichem Stellplatz im Freien
- Durchdachte Grundrissgestaltung und helle, lichtdurchflutete Räume
- Modernes, ebenerdiges Duschbad (EG, Baujahr 2020)
- Vollbad mit Dusche und Badewanne (DG, Baujahr 2015)
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und innenliegenden Sprossen, überwiegend manuell bedienbare Außenrollläden
- Gasheizung (erneuert 2012) und Brauchwasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (Baujahr 2022) mit 10 kWh Speicher, Jahresertrag ca. 11,7 MWh
- Neuer schwedischer Kaminofen (Baujahr 2022)
- Moderne Einbauküche (Baujahr 2018)
- Glasfaseranschluss und SAT-Anlage

Objektnummer: 25053041 - 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 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.

Objektnummer: 25053041 - 24537 Neumünster – Faldera

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 62.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25053041 - 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)