

Neumünster – Gadeland

# Familienfreundliches Wohnen mit großem Anbau und idyllischem Garten in Neumünster-Gadeland

Property ID: 24053050.50



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

**PURCHASE PRICE: 314.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 159,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 1.058 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## At a glance

Property ID	24053050.50
Living Space	ca. 159,2 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7.5
Bedrooms	3.5
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	314.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.05.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property



Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property



Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property



Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property

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

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## A first impression

Diese wunderbare Immobilie aus dem Jahr 1954 bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das Einfamilienhaus wurde durch einen lichtdurchfluteten Anbau erweitert und besticht durch eine helle und freundliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das nahtlos in den angrenzenden Essbereich übergeht. Hier ist ausreichend Platz für eine gemütliche Couchgarnitur und einen großen Esstisch, perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Eine gut ausgestattete Küche, ein Duschbad sowie drei vielseitig nutzbare Zimmer, ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer, vervollständigen das Erdgeschoss. Der im Jahr 1995 errichtete Anbau ist ein echtes Highlight des Hauses. Dieser großzügige, lichtdurchflutete Raum schafft eine gemütliche Atmosphäre und bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Kaminofen sorgt in den kalten Monaten für behagliche Wärme und Gemütlichkeit. Durch eine große Schiebetür im Anbau gelangen Sie in den weitläufigen, schön angelegten Garten. Dieser bietet Ihnen viel Raum zur Entfaltung und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Wanne, die Ihnen und Ihrer Familie Rückzugsmöglichkeiten und Komfort bieten. Ein kleiner zusätzlicher Raum kann als Stauraum oder Spielzimmer genutzt werden. Das Haus verfügt über eine Teilunterkellerung mit einer Außentreppe, die zusätzlichen Stauraum bietet. Eine neue Gasheizung sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Zusätzlich steht Ihnen eine große Garage mit Werkstatt zur Verfügung, ideal für Hobbyprojekte oder zur sicheren Unterbringung Ihrer Fahrzeuge. Dank der Erweiterung und der großzügigen Räume ist das Haus besonders geeignet für junge Familien. Das Haupthaus bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die attraktive Lage in Neumünster-Gadeland bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe. Dieses Einfamilienhaus bietet großes Potenzial, um nach Ihren Wünschen zu wohnen und zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Immobilienangebot begeistern!

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Details of amenities

- Eingewachsenes Grundstück
- Großer, heller Anbau (1995)
- Große Fensterfronten im Anbau
- Fußbodenheizung im Anbau (1995)
- Kaminofen im Anbau (1995)
- Elektrische Außenjalousien (1995)
- Neue Gasheizung (2007)
- Holzdielen im Wohnzimmer
- Windfang
- Überdachter Sitzplatz im Innenhof
- Teilkeller mit Außentreppe
- Garage mit Werkstatt
- Zwei separate Eingänge im Hof
- Garten mit großem Terrassenbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich
- Gut ausgestattete Küche
- Modernes Duschbad
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer im Erdgeschoss
- Zwei gemütliche Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Wanne im Obergeschoss
- Kleiner zusätzlicher Raum als Stauraum oder Spielzimmer

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## All about the location

Die charmante Wohngegend Neumünster - Gadeland besticht durch ihre idyllische Lage und ihre ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Gelegen im grünen Herzen von Neumünster bietet Gadeland seinen Bewohnern eine angenehme Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Die Nähe zur Natur ermöglicht entspannende Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Reichweite liegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und machen Gadeland zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufstätige gleichermaßen. Die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn und das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine problemlose Erreichbarkeit der umliegenden Städte und sorgt für eine hohe Mobilität der Bewohner. Insgesamt bietet Neumünster - Gadeland eine attraktive Wohnlage mit einer gelungenen Balance aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

Property ID: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)