

Neumünster – Gadeland

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

CODE DU BIEN: 24053050.50



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

PRIX D'ACHAT: 314.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.058 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053050.50
Surface habitable	ca. 159,2 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	2
Année de construction	1954
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	314.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 62 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	156.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24053050.50 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)