

Neumünster – Wittorf

# REDUZIERT: Großzügige Doppelhaushälfte mit Finesse und viel Raum im beliebten Wittorf

**CODICE OGGETTO: 23053178**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 804 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23053178	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	136.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà

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](mailto:neumuenster@von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La proprietà

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

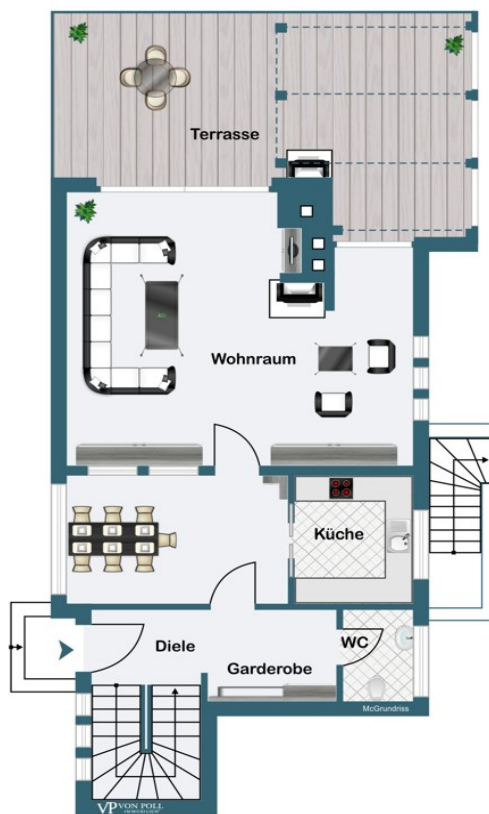
## La proprietà



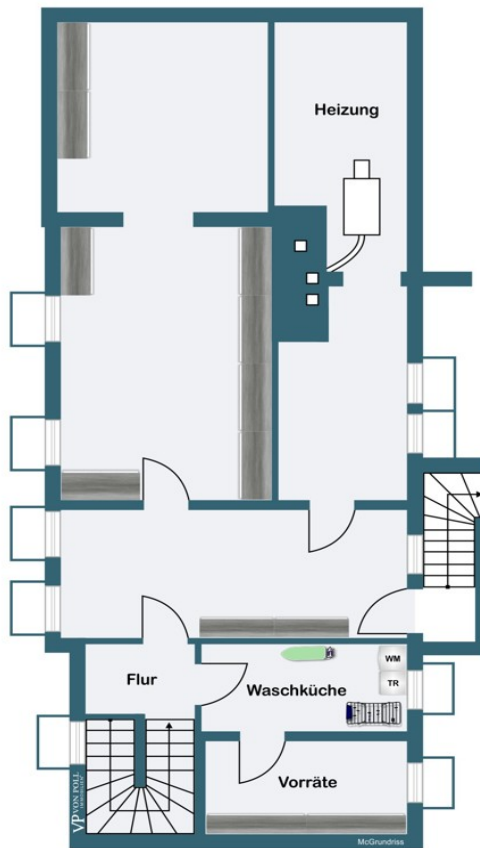
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf

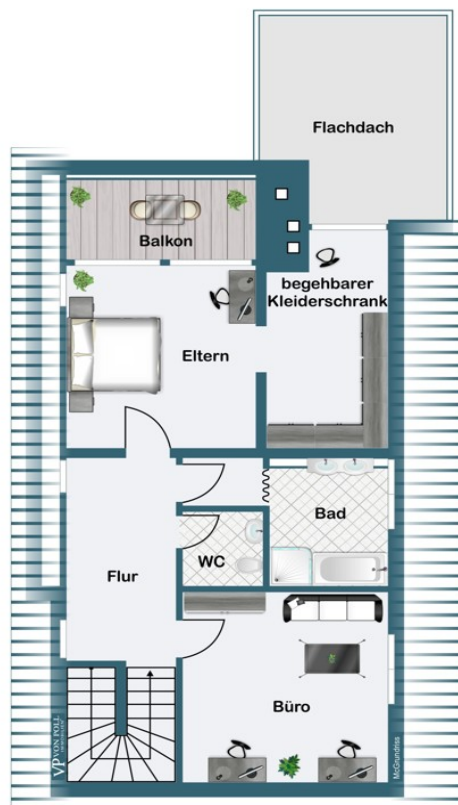
## Planimetrie



Erdgeschoss



**Kellergeschoss**



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wittorf - eine Doppelhaushälfte, die Herzen höherschlagen lässt! Der Wohnbereich beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und einer stilvollen Gestaltung. Die edlen Marmorböden im ganzen Erdgeschoss mit Fußbodenheizung verleihen dem Raum eine zeitlose Eleganz, während der Kamin für eine warme Atmosphäre und gemütliche Stunden sorgt. Dieser Raum mit dem angrenzenden offenen Essbereich und der Küche bilden den Mittelpunkt des Hauses und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr individuelles Wohnerlebnis. Die nahtlose Verbindung zwischen Innen und Außen wird Sie begeistern. Die Terrasse, die mit einem weiteren Kamin ausgestattet ist, lädt dazu ein, laue Sommerabende und gemütliche Grillfeste im Freien zu genießen. Das großzügige Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup> bietet Raum für Entfaltung und die Möglichkeit, z.B. einen eigenen Pool nach Ihren Wünschen zu gestalten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank und einem eigenen Balkon, auf dem Sie morgens mit einem Kaffee mit Blick in Ihren Garten den Tag begrüßen können. Ein Vollbad mit separatem WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Luxus. Des Weiteren rundet ein weiteres geräumiges (Schlaf-) Zimmer das Obergeschoss ab. Ein zusätzliches Highlight: Der Spitzboden bietet reichlich Platz, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Ein kreatives Studio, ein Gästezimmer oder sogar ein Spielzimmer für die Kinder - Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Diese Immobilie ist nicht nur Ihr neues Zuhause, sondern auch ein Ort der Inspiration und des Schaffens. Der voll unterkellerte Bereich erstreckt sich bis unter die 40 m<sup>2</sup> große Terrasse und bietet eine Fülle von Stauraum und Möglichkeiten für Hobbys, Werkstatt oder vielleicht sogar Ihren eigenen Weinkeller oder SPA-Bereich. Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch eine geräumige Garage auf dem hinteren Teil des Grundstücks, die mit einer kleinen Werkstatt ausgestattet ist. Hier haben Sie Platz für Ihr Fahrzeug und können gleichzeitig Ihrer handwerklichen Leidenschaft nachgehen. Hier finden Sie und Ihre Familie Raum, um zu wachsen, sich zu entfalten und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Es ist nicht nur ein Haus, es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden und Ihre Zukunft erstrahlen wird. Willkommen in Ihrem Traumhaus.

**CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Dettagli dei servizi

- Stadtnahes Wohnen im beliebten Stadtteil Wittorf
- Doppelhaushälfte mit viel Raum
- Kamin und Marmorböden
- ca. 40 m<sup>2</sup> große Außenterrasse mit weiterem Kamin
- Großer Garten zur individuelle Gestaltung
- Garage mit Werkstatt-Anbau
- Vollunterkellert



**CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Tutto sulla posizione

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. Der Standort der präsentierten Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Wittorf. 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. 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. „Mitten in Schleswig-Holstein liegt Neumünster: lebendig und grün, vielfältig und sympathisch, facettenreich und angenehm überschaubar.

**CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

**CODICE OGGETTO: 23053178 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)