

Neumünster – Einfeld

# Einfamilienhaus mit viel Potenzial in Einfeld - Ihr neues Zuhause!

**CODICE OGGETTO: 24053141**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 563 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld**

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

CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 24053141                             |
| Superficie netta    | ca. 71 m <sup>2</sup>                |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 3                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1957                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                    | 185.000 EUR   |
| Casa                                 | Casa unifamiliare   |
| Compenso di<br>mediazione            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione /<br>Riqualficazione | 2023  |
| Tipologia costruttiva                | massiccio   |
| Caratteristiche                      | Terrazza, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile               |

CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 479.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.08.2034    | Classe di efficienza energetica                       | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1957                        |

CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld

## 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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld

## La proprietà



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, 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)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld**

## Una prima impressione

Sie möchten sich den Traum von den eigenen vier Wänden endlich erfüllen und suchen hierfür eine bezahlbare Immobilie? Dann könnte dieses Angebot für Sie interessant sein! Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Neumünster-Einfeld in einem familienfreundlichen Wohngebiet unweit des Einfelders Sees, in Sackgassenlage. Das Siedlungshaus mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup>, ist aus dem Jahr 1953. Auf ca. 536 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche haben Sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sich Ihr ganz individuelles Zuhause zu schaffen. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, die Küche, ein Wannenbad, ein separates WC und die Veranda. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer und im Kellergeschoss noch 2 Kellerräume. Eine kleine Garage, ein Geräteschuppen sowie zwei PKW-Stellplätze im Freien runden das Angebot ab. Mit einer neuen Gasheizung ist die Immobilie bereits 2023 ausgestattet worden. Zögern Sie also nicht zu lange! Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus und fragen noch heute das vollständige Exposé an!

**CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld**

## Dettagli dei servizi

- Stadtnahes Wohnen im Grünen
- Beliebte Lage in Einfeld, Nähe Einfeldsee
- Ruhige Sackgassenlage
- Div. Einkaufsmöglichkeiten
- Großer eingewachsener und eingezäunter Garten
- Garage und Werkstatt
- 2 PKW-Stellplätze im Freien
- Veranda
- Duschbad im EG, separates WC
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden im EG
- Kaminofen (Betriebslaubnis erlischt Ende 2024)
- Teilkeller
- Trockengelegener Brunnen

**CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld**

## 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. 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. Der Stadtteil Einfeld ist dabei besonders beliebt. Vom Standort der präsentierten Immobilie erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, etwa auch den Einfeld See oder das benachbarte Dosenmoor, zwei über Stadtgrenzen hinaus beliebte Ausflugsziele. 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.

**CODICE OGGETTO: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 479.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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 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: 24053141 - 24536 Neumünster – Einfeld**

## Partner di contatto

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

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)