

Neumünster – Gartenstadt

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten und Carport in Neumünster-Gartenstadt

CODICE OGGETTO: 24053057



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

PREZZO D'ACQUISTO: 269.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,47 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 195 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt**

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

CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053057
Superficie netta	ca. 97,47 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	269.500 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## La proprietà



VP 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 - 59672090



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

**CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt**

## Una prima impressione

In einer zentralen Lage in Neumünster liegt dieses ansprechende Reihenmittelhaus mit viel Platz für die Familie sowie einem gepflegten Garten. Die Eingangspartie ist mit einer praktischen Garderobe ausgestattet, die ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Accessoires bietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, funktional und komfortabel für Besucher. Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist durch große Fensterfronten sehr hell und freundlich. Eine großzügige Arbeitsfläche in der Küche und ausreichend Stauraum erleichtern die Zubereitung von Mahlzeiten. Eine gemütliche Essecke in der Küche bietet einen idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und Gespräche. Die Küche ist ohne Elektrogeräte ausgestattet. Die große Terrassentür führt zu einer überdachten Terrasse. Der angrenzende Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden im Kreise von Familie und Freunden ein, während man die Natur genießen kann. Eine schöne Steintreppe führt in die zweite Etage des Hauses. Das Schlafzimmer ist angenehm hell und bietet ausreichend Platz für ein bequemes Bett sowie eine geräumige Schranklösung, ideal zum Zurückziehen und Entspannen. Die beiden Kinderzimmer bieten genug Platz für ein Bett, Kleiderschrank und einen Schreibtisch. Das Badezimmer verfügt über pflegeleichte Armaturen und bietet eine geräumige Dusche sowie eine komfortable Badewanne, um Alltagstauglichkeit und Entspannung zu gewährleisten. Das Studio ist ein einladender Raum mit angenehmer Atmosphäre. Das Dachfenster lässt viel Tageslicht herein und schaffen eine offene, luftige Umgebung. Diese natürliche Beleuchtung trägt zu einem angenehmen Arbeits- oder Spielbereich bei, der funktional und komfortabel ist. Die Größe des Zimmers erlaubt verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten, sei es als kinderfreundliches Spielzimmer oder als inspirierendes Home-Office. Die schrägen Dachwände verleihen dem Raum eine gemütliche Note. Ein Carport sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte komplettieren dieses attraktive Reihenmittelhaus in Neumünster. Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist im Exposé verfügbar. Durch das Scannen des QR-Codes können alle Räume besichtigt und sogar Maße genommen werden, um zu prüfen, ob Ihre Möbel passen. Viel Vergnügen dabei. Sind Sie neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt**

## Dettagli dei servizi

- Eingewachsenes Grundstück
- Sehr gute Infrastruktur
- Helle und freundliche Räume
- Große Fensterfronten
- Großer Wohn- und Essbereich
- Terrassenbereich mit Überdachung
- Vollbad mit Wanne und Dusche
- Carport mit Schuppen
- Ausgebautes Studio
- 2022 Gasheizung der Marke Elco
- Abstellraum im Gartenbereich

**CODICE OGGETTO: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt**

## 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 Einfeldsee 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: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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