

Neumünster – Gartenstadt

Familienidyll mit großem Garten in Neumünsters beliebter Gartenstadt

????????? ??????????: 24053171



www.von-poll.com

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 159 m² • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.116 m²

??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ??? ??????

??????? ????????	24053171
??????????	ca. 159 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
?????????? ??	4
????????	
????????	1
???? ???????????	1952
????? ???????????	2 x ????????? ??
	????????????, 3 x
	???????????? ?????
	????????????

???? ??????	389.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2023
????????	??????
????????????	
??????	???????, ??????, ?????, ?????, ???????????????
	???????

??????? ????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????	171.00 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	30.10.2034	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ???????????	????	???? ??????????? ??????? ?? ?? ?????????? ???????????????	1952

??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????



???????? ???????? : 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????



???????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ?????????



???????? ??: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ???????



???????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ?????????



???????? ??: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ???????



???????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????



???????? ???????? : 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster



VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????? : 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?? ????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



**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

??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

??? ?????? ???????????

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus im begehrten Stadtteil Gartenstadt in Neumünster vereint traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ursprünglich 1952 in massiver Bauweise errichtet und 1962 durch einen Anbau ergänzt, bietet die Immobilie eine großzügige Wohnfläche von etwa 159 m² auf einem weitläufigen Grundstück von 1.116 m². Optimal für eine große Familie, Mehrgenerationen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Im Erdgeschoss befindet sich links ein großzügiges Vollbad mit Dusche und Badewanne. Geradeaus kommen Sie in die moderne Wohnküche aus dem Jahr 2014, mit direkten Zugang zum ca. 32 m² großen Kaltwintergarten. Angrenzend zur Küche befindet sich ein Schlafzimmer. Über den Flur gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer. Für wohlige Wärme sorgt ein Kaminofen, dessen Betriebserlaubnis jedoch zum 1. Januar 2025 erlischt. Ein Abstellraum rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Das Dachgeschoss verfügt über 3 Schlafzimmer und einen Wohn-bzw. Arbeitsbereich. Ebenfalls gibt es eine separate Toilette und ein Durchgangszimmer, dass ursprünglich mal als Küche genutzt wurde. Die Dielen wurden sorgfältig aufgearbeitet, um den Charakter des Hauses zu erhalten. Zusätzlich bietet der Vollkeller mit sieben Räumen, darunter einem mit Zugang zur Außentreppe, vielseitige Nutzungsoptionen. Im Jahr 2023 wurde die Immobilie mit einer neuen Gasheizung ausgestattet und zwei neue Fenster wurden im Wohn- und Essbereich ausgetauscht. Die zweifach verglasten Kunststofffenster (überwiegend aus 1980) und teilweise elektrische Außenrollläden tragen zur Energieeffizienz und Privatsphäre bei. Dank Glasfaseranschluss ist zudem eine schnelle Internetverbindung gewährleistet. Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Ein gepflegter Garten mit Südausrichtung, Hochbeete, eine Grundwasserpumpe und bereits verlegte Kabel für einen Rasenmäroboter erleichtern die Pflege und Bewässerung. Zwei Carports und drei gepflasterte Außenstellplätze bieten ausreichenden Raum für Fahrzeuge, während die vier Terrassen und zwei Stallungen weitere Gestaltungsmöglichkeiten im Freien eröffnen. Ein Highlight ist der Swimmingpool, der an warmen Tagen für eine angenehme Erfrischung sorgt. Regelmäßige Modernisierungen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort: In ein neues Dach mit Dämmung und Giebelverkleidung wurde 2016 investiert. Die Elektrik, Türen, Fußböden sowie ein neues Vollbad und neue Fenster wurden 1998 erneuert und die Haustür wurde im Jahr 2000 ausgetauscht. Insgesamt bietet dieses freistehende Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus Platz, Komfort und dem Potenzial für eine persönliche Gestaltung in einer beliebten Wohngegend von Neumünster. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Nutzen Sie

vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

??????? ???????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

??????????????? ??? ????????

- Beliebter Stadtteil „Gartenstadt“ in Neumünster
- Freistehendes Einfamilienhaus (massiv)
- Großer Garten mit Süd-Ausrichtung
- 2x Carport und 3x gepflasterte PKW-Stellplätze im Freien
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Vollbad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss
- Toilette im Dachgeschoss
- Aufgearbeitete Dielen im Dachgeschoss
- Parkett, Fliesen und Teppichboden als weitere Bodenbeläge
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (überwiegend aus 1980) mit Außenrolläden (teilw. elektrisch)
- Großer Vollkeller mit 7 Räumen
- Kaltwintergarten ca. 32 m²
- 2023 neue Gasheizung
- 2016 neues Dach mit Dämmung und Giebel
- 2014 neue Einbauküche
- 1998 neues Vollbad, neue Türen, neue Fußböden und neue Elektrik
- Gartenpumpe für Bewässerung mit Grundwasser
- Pool im Freien
- Glasfaseranschluss
- Kaminofen (Betriebserlaubnis bis Ende 2024)
- Kabel für Rasenmähroboter sind bereits verlegt

??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

??? ??? ??? ???????????

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. Vom Standort der präsentierten Immobilie in der Gartenstadt erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, wie zum Beispiel das Fresencenter mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Der Falderapark mit Teich ist besonders attraktiv für Jung und Alt. 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.

??????? ?????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24053171 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com