

Neumünster – Wittorf

# REDUZIERT: Neubaufeeeling in wunderschöner, kernsanierter Doppelhaushälfte mit großem Garten

Objektnummer: 23053236



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053236	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Baujahr	1962	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	109.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.12.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

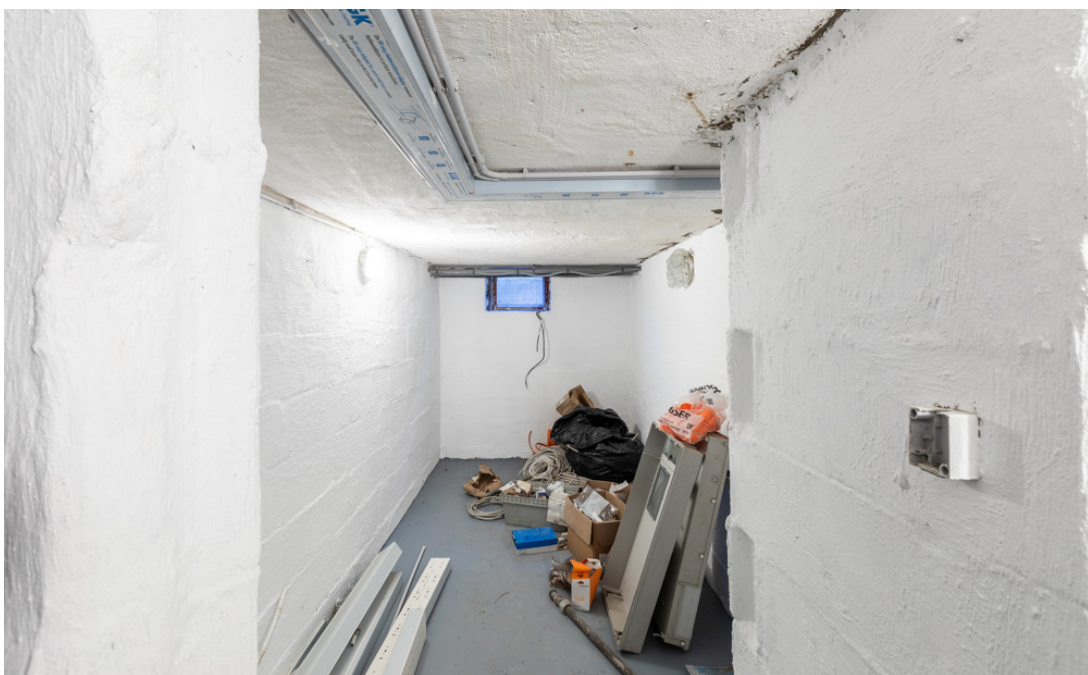
## Die Immobilie





Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Die Immobilie



VP 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)

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten, kernsanierten und energieeffizienten Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort mit einer beruhigenden Atmosphäre verbindet. Gelegen in einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Stadtteils Wittorf in Neumünster, entfaltet sich hier ein Wohntraum auf einem großzügigen Grundstück von über 600 m<sup>2</sup>. Die Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern wurde mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit komplett saniert. Sie bietet Ihnen nicht nur das Gefühl eines Neubaus, sondern auch eine außergewöhnliche Energieeffizienz der Klasse D, die durch eine umfassende Sanierung erreicht wurde. Von der Fassade über die Elektroinstallation, Heizung inklusive aller Leitungen, Fußbodenheizung, bis hin zum Tonziegeldach mit Dämmung und den neuen Fenster- und Terrassenelementen – jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt und erneuert. Besondere Highlights: Große, lichtdurchflutete Räume: Die großen Fensterflächen erzeugen ein helles und freundliches Ambiente. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche. Hier können Sie mit Ihrer Familie und Freunden unvergessliche Momente erleben. Die Fenster- und Terrassenelemente sowie die Roto-Dachflächenfenster lassen dabei das Tageslicht großzügig herein und verleihen den Räumen eine luftige Leichtigkeit. Hochwertige Materialien: Der gemütliche Eichenparkettboden in Kombination mit stilvollem Naturstein verleiht dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Die Fußbodenheizung durchzieht die Räume, damit Sie selbst an den kältesten Tagen warme Füße behalten. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Während die grundlegende Struktur und die hochwertigen Materialien bereits vorhanden sind, bietet das Haus viel Raum für Ihre persönlichen Designideen und Wünsche. Traumhafter Garten: Der weitläufige Garten in Südwest-Ausrichtung mit über 600 m<sup>2</sup> ist eine Oase der Ruhe und Entspannung. Ob für Gartenfeste, als Spielwiese für Kinder oder einfach zum Genießen der Natur – dieser Garten erfüllt alle Wünsche. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz: Durch die umfassende Sanierung und moderne Technologien profitieren Sie von niedrigeren Energiekosten und leisten einen Beitrag zum Umweltschutz. Diese exklusive Doppelhaushälfte ist ein wahres Schmuckstück für jeden, der das Besondere sucht. Sie kombiniert hochwertige, zeitlose Materialien mit modernster Technik und bietet dadurch ein außergewöhnliches Wohngefühl. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Traum vom idealen Zuhause für sich und Ihre Liebsten in Neumünster-Wittorf.

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ausstattung und Details

- Fünf Zimmer insgesamt, drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Ein modernes Duschbad im OG und ein Gäste-WC mit Wanne im EG
- Offene Küche zur freien Bestückung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett und Zugang zur Terrasse
- Energieeffizienz D durch Komplettanierung der:
  - Fassade
  - Elektroinstallation
  - Heizung inkl. Leitungen
  - Kalt- und Warmwasserleitungen
  - Fußbodenheizung
  - Tonziegeldach Dämmung
  - Fenster- und Terrassenelemente
  - Roto-Dachflächenfenster
  - Haustür und Innentüren
- Weitläufiger Garten mit Südwest-Ausrichtung zur freien Gestaltung

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Alles zum Standort

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.“



Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 109.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23053236 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)