

Neumünster – Gartenstadt

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten und Carport in Neumünster-Gartenstadt

Objektnummer: 24053057



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

KAUFPREIS: 269.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 195 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

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

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053057
Wohnfläche	ca. 97,47 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	269.500 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

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



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

**Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 24053057 - 24537 Neumünster – Gartenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)