

Neumünster – Stadtmitte

Stadtvilla mit vielfältigem Potenzial - zentrumsnah gelegen

Property ID: 23053172



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 497 m²

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

At a glance

Property ID	23053172	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 168 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Needs renovation
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 84 m ²
Year of construction	1909	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	365.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.09.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



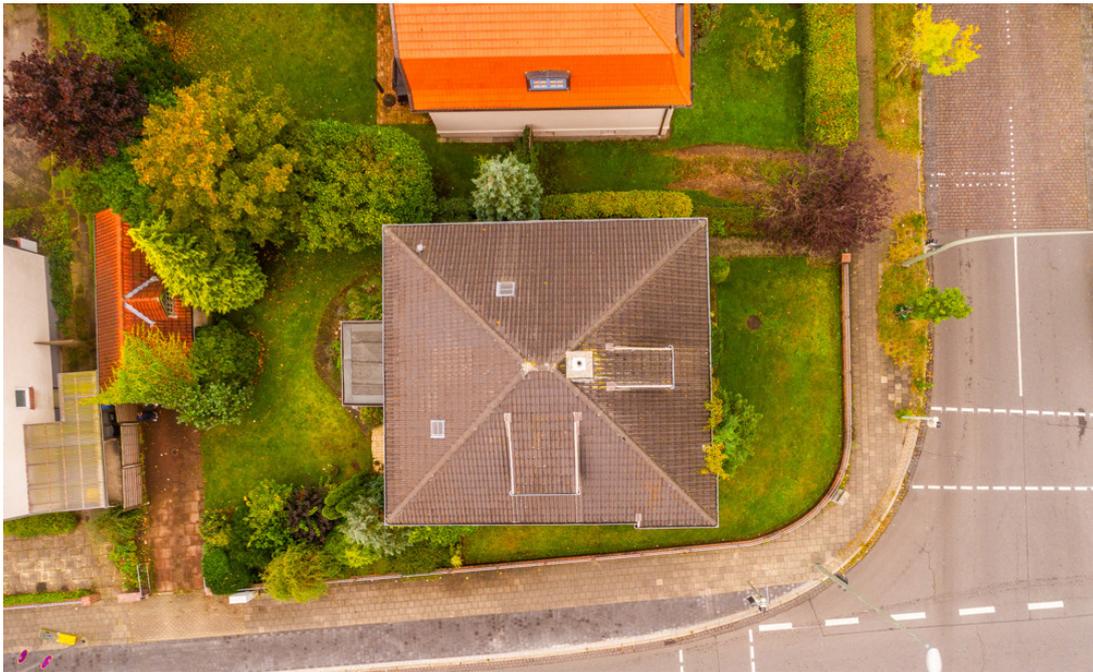
Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



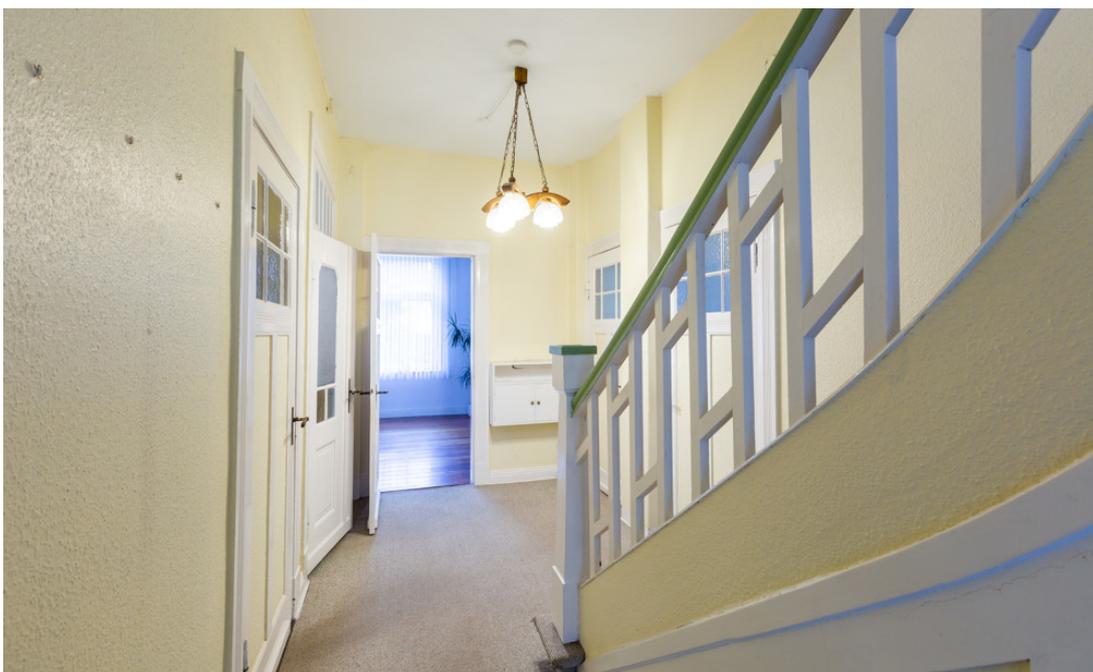
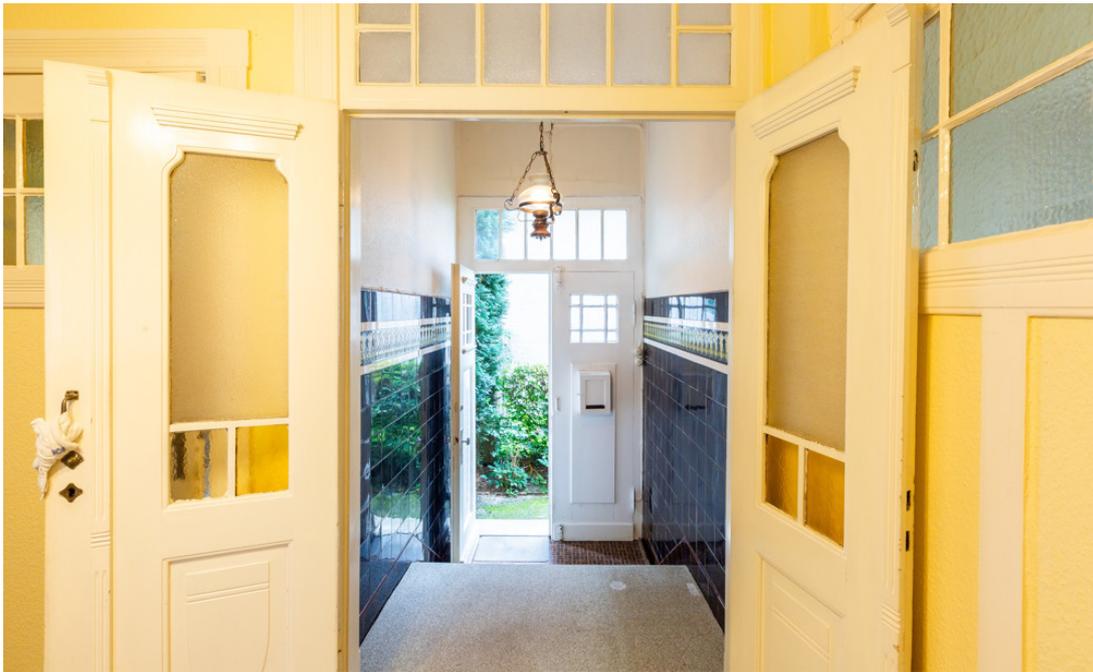
Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

The property



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

The property

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

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

A first impression

In einer der beliebten Straßen und Wohngegenden von Neumünster finden Sie diese Stadtvilla, die eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer bietet. Mit ihrem Charme aus vergangenen Zeiten und der Möglichkeit zur privaten und/ oder geschäftlichen Nutzung (zu maximal 50%) eröffnet sich hier ein breites Spektrum an Potenzial. Die Villa, deren Rauputz-Fassade unter Denkmalschutz steht, beeindruckt bereits auf den ersten Blick durch ihre kubische und massive Bauweise. Das Baujahr von etwa 1908 verleiht ihr einen historischen Charakter, der durch sorgfältige Renovierung und Sanierung weiter aufgewertet werden kann. Die Grundstücksgröße von ca. 497 m² bietet ausreichend Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der erste Eindruck setzt sich im Inneren fort, wo hohe Decken mit einer Raumhöhe von über 3 Metern und teilweise Stuckverzierungen ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz vermitteln. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht helle, gut geschnittene Räume, die sich individuell gestalten lassen. Echter pitch pine Dielenboden erstreckt sich in vielen Zimmern, wobei teilweise auch Fliesen und Teppich verlegt wurden. Diese Elemente fügen sich harmonisch in das historische Ambiente ein. Die Immobilie verfügt überwiegend über 2-fach verglaste Holzfenster und teilweise Kunststofffenster, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Das Erdgeschoss umfasst den Eingangsbereich als Windfang, einen Flur sowie drei geräumige Zimmer und die ca. 20 Jahre alte Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist die überdachte Veranda, die einen direkten Zugang zum eingezäunten und pflegeleicht gestalteten Garten ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Im Obergeschoss befinden sich ein weiterer Flur, drei zusätzliche Zimmer sowie ein ca. 15 Jahre altes Duschbad und ein Abstellraum. Ein kleiner Balkon im Obergeschoss bietet einen Blick in den Garten und lädt zum Verweilen ein. Der Vollkeller bietet neben einem Flur auch zwei Kellerräume zur Vorratshaltung, einen Hauswirtschaftsraum und den Heizungsraum. Hier finden Sie ausreichend Stauraum und Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das Dachgeschoss bietet großzügige Ausbaureserven oder dient als zusätzliche Abstellfläche. Die Immobilie ist sehr gepflegt und wurde regelmäßig Instand gehalten. Im Jahr 2001 wurde ein neues Dach installiert, während ca. 2005 eine neue Ölheizung eingebaut wurde, die weiter betrieben werden darf. Ebenso wurden im Jahr 2003 neue Kunststofffenster in Bad, Küche und Treppenhaus ausgetauscht. Zusätzlich zur Villa gehören eine Garage sowie ein gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien. Die zentrumsnahe Lage gewährleistet eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn. Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und vieler wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, um diese beeindruckende Immobilie in ihrem vollen Potenzial zu entfalten und Ihre Wohn- oder Geschäftsträume zu verwirklichen und

vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Über den QR-Code im Exposé erhalten Sie die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang.

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Details of amenities

- Zentrumsnahe Wohnlage
- Helle, gut geschnittene Räume
- Echter Holzdielenboden (pitch pine)
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Repräsentative Villa in beliebter Straße von Neumünster
- Duschbad
- 2-fach verglaste Holzfenster und teilweise Kunststofffenster
- Überdachte Veranda
- Vollkeller
- Garage
- Gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien
- Kleiner Balkon
- Pflegeleichter Garten
- Kabel TV
- Neues Dach aus 2001
- Neue Ölheizung aus 2005

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

All about the location

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 erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten. 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 an der Lübecker Bucht, anderthalb Stunden benötigen Sie zur Nordseeküste. Neumünster verfügt auch über eine sehr gute Bahnbindung. 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.

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 365.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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.

Property ID: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com