

Neumünster – Faldera

# Ein wunderschöner Wohntraum aus Holz in ruhiger Lage

Objektnummer: 23053111



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 675 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

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

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053111	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	5	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2003		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	143.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2031	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

The image displays eight award certificates from various media outlets, including MONEY, Capital, FAZ-INSTITUT, Handelsblatt, and others, recognizing Von Poll Immobilien for high customer satisfaction, quality, and reputation.

www.von-poll.com

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

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, gemütliches Einfamilienhaus in Holzbauweise aus dem Jahr 2003, mit tragendem Ständerwerk von Talis-Holzhaus. Talis-Holzhäuser zeichnen sich durch die Auswahl von besonderen Materialien aus. Nahezu ausschließlich wurde die schwedische, ca. 200 Jahre alte Polarkiefer für den Bau des Hauses verwendet. Sie ist der perfekte, natürliche Dämmstoff und isoliert bereits ab dem ersten Millimeter. Holz schafft ganzjährig ein hervorragendes Raumklima und ist für Allergiker und Asthmatiker bestens geeignet. Durch das spezielle Talis-Holzschutzverfahren, mit optimierter Oberflächenhaftung, muss das Haus nur in großen Abständen von ca. 15 Jahren neu gestrichen werden. Das großzügige, gepflegte, freistehende Haus, mit skandinavischem Flair und einer Wohnfläche von 144 m<sup>2</sup>, befindet im beliebten Stadtteil Faldera und verfügt über eine Grundstücksfläche von 675 m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne. Von der großen Diele aus gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum/ Büro, das große Schlafzimmer I mit Ankleide und ein Badezimmer mit Whirlpool. Die maßangefertigte Design Küche aus 2022 mit weißen Hochglanz Lack Fronten lässt keine Wünsche offen. Elica Induktionskochfeld-Dunstabzug-Kombination. Wok Kochfeld von Gaggenau. Kühlschrank, Spülmaschine, Dampfgarer und Backofen von Siemens. Abgerundet wird die Küche durch einen großen Weinkühler von Liebherr. Diese kann für 20.000,- Euro übernommen werden. Auch der große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit modernem, schwenkbarem Speckstein Kaminofen sorgt für behagliche Stunden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und dem herrlich eingewachsenen Garten. Die gewendelte, offene Holzterrasse führt in das Dachgeschoss, mit 3 geräumigen Schlafzimmern, einem Ankleidezimmer und zwei modernen Duschbädern. Im Ankleidezimmer und dem angrenzenden Schlafzimmer IV sind maßangefertigte Regale und ein Einbau-Kleiderschrank eingebaut. Der Dachboden kann aktuell als Abstellbereich genutzt werden, bietet Ihnen allerdings noch die Möglichkeit, diesen wohnlich auszubauen. Die ca. 28 m<sup>2</sup> große Garage ist mit einem elektrischen Rolltor von Hörmann ausgestattet. Mit der Grundwasserpumpe, die im Gartenhaus untergebracht ist, können Sie kostengünstig das Grundstück bewässern. Ein unterirdisches Schlauchsystem erleichtert die Arbeit. Doppelverglaste Holzfenster im EG mit elektrischen Außenrollläden können über SmartHome gesteuert werden. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie gerne vorab über den QR-Code die Möglichkeit des virtuellen Rundgangs.

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ausstattung und Details

- Holzhaus / Blockhaus mit tragendem Ständerwerk
- Kinderfreundliche, verkehrsberuhigte Lage
- Helle, gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Schwenkbarer, hochwertiger Speckstein Kaminofen im Wohnzimmer
- Eiche Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Zweifach isolierverglaste Holzfenster im Erdgeschoss mit elektrischen Außenrollläden
- Neue Design-Einbauküche aus 2022, kann für 20.000,- Euro übernommen werden
- Ein Vollbad im Erdgeschoss mit Whirlwanne
- Zwei moderne Duscbäder im Dachgeschoss
- Ankleidezimmer mit maßangefertigten Regalen im Dachgeschoss
- Großer, maßangefertigter Einbau Kleiderschrank in der Dachschräge im DG
- Fernwärme
- Dachbodenausbaureserve
- Grundwasseranschluss mit Gartenpumpe
- Große Garage mit elektr. Rolltor von Hörmann
- Zwei große gepflasterte Stellplätze im Freien
- Gartenhaus
- Große Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Pflegeleichter Garten mit eingewachsenem Grundstück
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- SAT-Anlage

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## 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. 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 Faldera 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 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.

Objektnummer: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 143.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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