

Neumünster - Gadeland

# Ein schönes Zuhause für Ihre Familie – moderne Ausstattung, Garten, Stellplätze!

Objektnummer: 26053037



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland**

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

Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053037	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2001	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Fertigteile
		Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	29.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2036	Energieeffizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



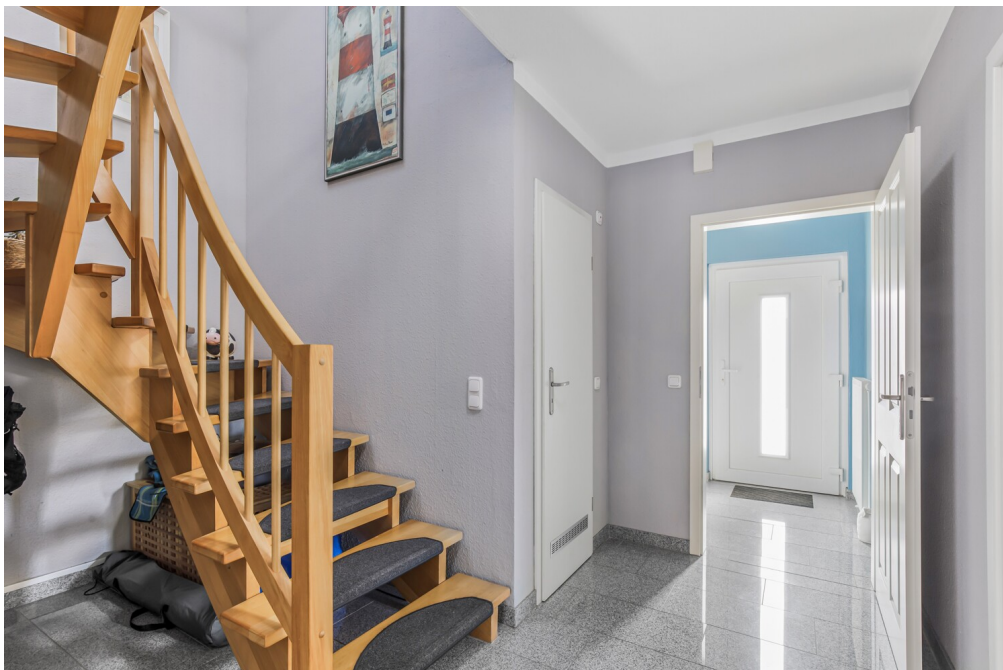
Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie



### 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**

Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster  
neumuenster@von-poll.com | [www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

### Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet* für Kompetenz und Innovationskraft



Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland

## Die Immobilie

### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin





**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: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland**

## Ein erster Eindruck

Ruhig gelegen und gut angebunden an die Umgebung sucht dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 neue Eigentümer! Es zeigt sich ansprechend und gepflegt und ist geeignet für alle diejenigen, die Wert auf eine zeitgemäße Ausstattung und funktionale Raumaufteilung legen. Als Massa-Ausbauhaus errichtet, verbindet diese Immobilie bewährte Bauweise mit modernem Raumkomfort.

Die kluge Raumaufteilung auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche dieses Hauses spricht besonders Familien an - Wohnen im Erdgeschoss, Schlafen im Dachgeschoss, Freizeit draußen. Komfortables Wohnen im Hier und Jetzt. Der Hauseingang bedient mit Flur und Gäste-WC den üblichen Durchgangsverkehr. Modern und praktisch zugleich schließen sich die Küche und der Abstellraum an. Einkauf und Vorräte lassen sich so schnell aus der Hand legen.

Das Wohnzimmer bildet auch in dieser Immobilie den Mittelpunkt des Hauses. Der Wohn- und Essbereich sind dabei offen gestaltet und führen direkt auf die Terrasse und in den Garten hinter dem Haus. Blickgeschützt besteht hier Raum für Freizeitgestaltung im Freien. Sollte es da schließlich ungemütlich werden, hilft der Kamin mit wohliger Wärme, seine Freizeit auch im Haus genießen zu können.

Die Schlafzimmer samt Bad befinden sich im Dachgeschoss. Es stehen somit ein Eltern- und zwei Kinderschlafzimmer zur Verfügung. Der verbleibende Spitzboden ist gedämmt und eignet sich für kleinere Ablage.

Die Modernisierungen der vergangenen Jahre geben neuen Eigentümern die Sicherheit, in eine Immobilie einzuziehen, die hinsichtlich Funktionalität und Substanz aktuelle Standards erfüllt. Dank Glasfaseranschluss ist schnelles Internet auch fürs HomeOffice eingerichtet.

Im Außenbereich findet das Kaminholz in einem Holzverschlag seine geordnete Ablage, die Gartengerätschaften im Gartenhaus. Der Doppelcarport und die breitere Zufahrt bieten sowohl für die Bewohner als auch für Gäste ausreichend Fläche zum Abstellen ihrer Fahrzeuge.

Diese Immobilie präsentiert sich als ein attraktives Angebot für Interessenten, die Wert auf eine moderne, gepflegte Immobilie mit durchdachter Ausstattung legen, die ruhig und doch zentral gelegen ist.

Bei Interesse melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland**

## Alles zum Standort

Neumünster, viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

Die stabile Bevölkerungsstruktur und gut ausgebaute Versorgungseinrichtungen schaffen ein sicheres, familienfreundliches Umfeld. Die Nähe zu Hamburg und Kiel eröffnet attraktive berufliche Perspektiven, während vielfältige Freizeitangebote und ruhige Wohngebiete den Alltag bereichern.

Der Stadtteil Gadeland im Südosten überzeugt durch seine ruhige Lage und eine familienorientierte Nachbarschaft. Die Wohnqualität wird durch verlässliche Einrichtungen sowie die Nähe zum Hauptbahnhof geprägt, was Mobilität und Sicherheit vereint.

In Gadeland sind Kindertagesstätten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken, Spielplätze und Sportanlagen gut erreichbar. Parks und Naherholungsgebiete laden zur Freizeitgestaltung ein. Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über nahegelegene Bushaltestellen und den Hauptbahnhof.

Gadeland bietet Familien eine sichere, gut angebundene und naturnahe Wohnumgebung mit funktionaler Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland**

## Sonstige Angaben

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26053037 - 24539 Neumünster - Gadeland**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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