

Neumünster – Gadeland

# Charming semi-detached house with modern extension on an easy-to-maintain plot

*Property ID: 25053161*



**PURCHASE PRICE: 224.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 363 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## At a glance

Property ID	25053161
Living Space	ca. 82,97 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1923
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	224.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 48 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	240.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.03.2024	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1923



Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property



Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property



Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property





Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property



### 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)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## The property

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com



**Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## A first impression

This semi-detached house is located in the popular Gadeland district of Neumünster. The location boasts a peaceful setting within a 30 km/h zone, while simultaneously offering proximity to the city center. This provides excellent infrastructure, including shopping facilities, schools, and public transportation. The property is ideal for small families, couples, singles, or investors who value a central yet quiet location. The main house was built in 1923 using solid construction methods and extended in 2016 with a modern ground-floor addition. The approximately 82.97 m<sup>2</sup> of living space comprises three rooms, including a spacious living and dining room, a functional kitchen with fitted units, a modern shower room with a walk-in shower and washing machine connection (installed in 2016), and two bedrooms. The partial basement offers an additional 18.88 m<sup>2</sup> of usable space. The solid garage (approximately 30 m<sup>2</sup>) with an adjoining storage room provides parking for up to two vehicles. The property will be handed over vacant and is ready for immediate occupancy or rental, making it attractive to both owner-occupiers and investors. The property is generally in good condition, although some renovations are needed, allowing the new owner to add their own personal touches. The features offer a charming combination of modern living comfort: The main house has a new roof dating from 1985, the gas heating system was replaced in 2018, and a connection for a wood-burning stove is already in place in the living room. The double-glazed PVC windows were installed in 2016 in the main house and in 2017 in the extension. The ground-floor bedroom has a soundproof window with electric exterior shutters. Flooring consisting of tiles (2016) and laminate, three-core electrical wiring, built-in wardrobes in the attic, and a wooden staircase from the ground floor to the attic complete the picture. The exterior is fully fenced and offers a well-maintained garden, a terrace of approximately 20 m<sup>2</sup>, and a covered terrace of approximately 9 m<sup>2</sup>. A wooden shed, a well with a groundwater pump, a satellite dish, and a fiber optic connection in the street provide added convenience. Ceiling heights are 2.53 m on the ground floor, 2.24 m in the attic, and 1.55 m in the basement. This attractive property combines practical living comfort, well-maintained grounds, and is ready for immediate occupancy. It represents an excellent opportunity for owner-occupiers or investors in a central, quiet location in the Gadeland district of Neumünster. Arrange your personal viewing appointment today and take a virtual tour beforehand using the QR code on page four of the property details.

Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Details of amenities

### Baujahr & Konstruktion:

- Haupthaus 1923, massive Bauweise
- Moderner Anbau im Erdgeschoss 2016
- Dach erneuert 1985

### Wohnfläche & Räume:

- Gesamtwohnfläche ca. 82,97 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Teilkeller ca. 18,88 m<sup>2</sup>

### Heizung & Energie:

- Gasheizung erneuert 2018
- Anschluss für Kaminofen im Wohnzimmer

### Fenster & Türen:

- 2-fach verglaste Kunststofffenster: Haupthaus 2016, Anbau 2017
- Schallschutzfenster im EG-Schlafzimmer mit elektrischen Außenrollläden

### Bodenbeläge & Innenausstattung:

- Fliesen 2016, Laminatboden
- Einbauschränke im Dachgeschoss
- Holztreppe EG ? DG
- 3-adrige Elektrik

### Außenanlagen:

- Komplette eingezäunter, gepflegter Garten
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>, überdachte Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>
- Holzschuppen, Brunnen mit Grundwasserpumpe
- Massive Garage ca. 30 m<sup>2</sup> mit Geräteraum und Platz für bis zu 2 Fahrzeuge
- SAT-Anlage, Glasfaseranschluss in der Straße

### Besonderheiten & Zustand:

- Gepflegter Zustand, teilweise Renovierungsbedarf
- Frei übergabefähig, sofort bezugs- oder vermietbar

**Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## All about the location

Der Stadtteil Gadeland liegt im Norden von Neumünster, einer zentral gelegenen Stadt im Herzen Schleswig-Holsteins. Neumünster ist bekannt als wirtschaftliches, kulturelles und logistisches Zentrum der Region: Mit seiner traditionsreichen Textil- und Industriegeschichte, einer starken Handelslandschaft und vielfältigen Dienstleistungsangeboten bietet die Stadt hervorragende wirtschaftliche Perspektiven. Gleichzeitig überzeugt Neumünster durch seine gute Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A7 ist Hamburg in etwa einer Stunde erreichbar, Kiel in rund 30 Minuten, und auch das Umland ist gut angebunden. Der Hauptbahnhof ermöglicht zudem unkomplizierte Zugverbindungen in alle Richtungen Schleswig-Holsteins und darüber hinaus.

Gadeland selbst gilt als ruhiger, familienfreundlicher Stadtteil mit einem angenehmen Wohnumfeld. Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in kurzer Entfernung vorhanden. Schulen, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen machen den Stadtteil besonders für Familien attraktiv. Medizinische Versorgung und Dienstleistungen des täglichen Lebens sind problemlos erreichbar, sodass kurze Wege das Leben in Gadeland erleichtern.

Die Wohnbebauung im Stadtteil ist vielfältig: Es finden sich gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils mit moderner Ausstattung, teils auch mit Renovierungsbedarf – ideal für Käufer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Grüngürtel, Parks und Spielplätze bieten Möglichkeiten zur Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zu Freizeit- und Kultureinrichtungen Neumünsters: Theater, Museen, das Schwimmbad, Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten wie die Holsten-Galerie sind leicht erreichbar. Die ruhige Wohnlage von Gadeland in Kombination mit der Nähe zum städtischen Zentrum macht den Stadtteil sowohl für Familien, Paare als auch Berufspendler besonders attraktiv.

Insgesamt verbindet Gadeland die Vorteile eines naturnahen und ruhigen Wohnquartiers mit den Vorzügen einer dynamischen Stadt: eine zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein breites Angebot an Bildung, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten – ein idealer Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten in Neumünster.



Property ID: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

**Tel.:** +49 4321 - 87 75 48 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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