

Neumünster – Wittorf

Spacious semi-detached house with plenty of room and a large garden

Property ID: 25053100.1



PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,55 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.027 m²

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

At a glance

Property ID	25053100.1
Living Space	ca. 147,55 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1922
Type of parking	2 x Car port, 5 x Outdoor parking space

Purchase Price	219.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 31 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	415.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1922

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

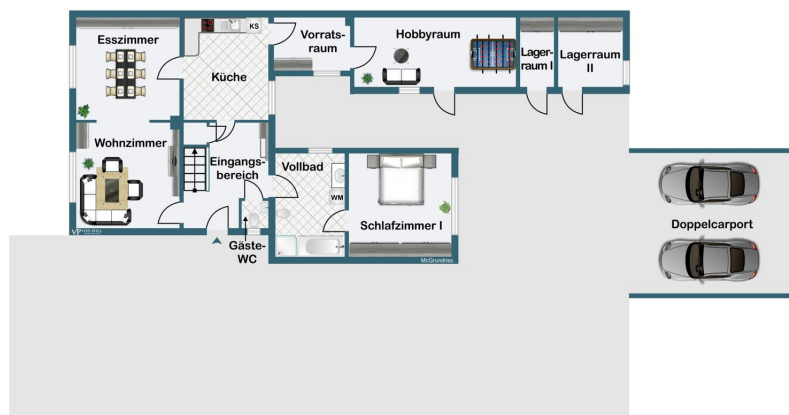
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

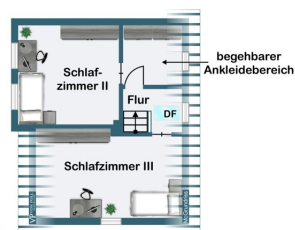
Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster
neumuenster@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuenster

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

A first impression

This solidly built semi-detached house, dating from 1922 and extended in 1953, offers ample space for living and working with approximately 147.55 m² of living area and an additional 31.51 m² of usable space. The 1,027 m² plot boasts a spacious, fully fenced garden facing south/west. Here you will find, among other things, a greenhouse, a well for the groundwater pump, a terrace, an outdoor barbecue, and a flagpole. Thanks to its central location, shopping facilities and public amenities are easily accessible. The ground floor offers approximately 106.46 m² of living space with a ceiling height of about 2.82 m. This level comprises an entrance hall, a guest WC, and a full bathroom (both renovated in 2003) with a bathtub, shower, washing machine connection, and a new water heater installed in 2023. Two bedrooms, a living room, a dining room, a kitchen with fitted units from 2009, and a practical pantry complete the living space on this floor. The attic offers approximately 41.09 m² of living space with a ceiling height of approximately 2.45 m. It features a study, a small hallway, and two flexible bedrooms, ideal as bedrooms, children's rooms, or guest rooms. The basement provides approximately 21.17 m² of usable space with a ceiling height of approximately 1.73 m. Additionally, there are two further utility rooms on the ground floor, accessible from the outside, totaling 10.34 m², offering extra storage space. The property is simply furnished and requires renovation – ideal for those seeking ample opportunity to personalize the space. Features include a wooden staircase, wooden ceilings between the ground and attic floors, predominantly wood-paneled ceilings, two double-glazed PVC windows in the attic (installed in 2010), additional double-glazed wooden windows (installed in 1978 and 1990), three single-glazed skylights, and a PVC front door from 2004. A new electrical fuse box was installed in 2003, while the wiring and electrical system largely date from around 1979. The house is heated by a gas boiler from 2004. Flooring includes tiles, laminate, carpeting, and linoleum. Fiber optic internet, cable TV, and a satellite dish are also available. Exterior roller shutters are not installed. The grounds offer a variety of uses: a double carport from 2009 with an adjoining workshop and high-voltage power connection, five parking spaces on the paved driveway, a greenhouse, a metal shed, a terrace, a fountain, an outdoor grill, and a flagpole are all included. The carport also provides access to the rear of the property. The house is available immediately and can be used for personal residence or for rental. Some dampness in the basement should be taken into consideration. Overall, this semi-detached house impresses with its generous living space, versatile outdoor areas, and central location. Despite needing renovation, the property offers great potential for families or investors who wish to modernize the house to their own specifications. See for yourself – arrange your personal viewing appointment today and experience the charm of this house firsthand. A first impression is

already possible via the virtual tour using the QR code on page four of the property details.

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Details of amenities

Bau & Lage:

- Massive Doppelhaushälfte mit Satteldach, Baujahr 1922, Anbau 1953
- Zentrumsnahe Lage

Flächen & Räume:

- Wohnfläche gesamt: ca. 147,55 m² (EG: 106,46 m² / DG: 41,09 m²)
- Nutzfläche gesamt: ca. 31,51 m² (KG: 21,17 m² / Nebenräume EG: 10,34 m²)
- Raumhöhen: EG ca. 2,82 m, DG ca. 2,45 m, KG ca. 1,73 m

Bäder & Sanitär:

- Vollbad (2003) mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer (2023)
- Gäste-WC (2003)

Fenster & Türen:

- 2 KST-Fenster im DG, 2-fach verglast (2010), weitere Holzfenster, 2-fach verglast (1978/1990)
- 3 Dachflächenfenster einfach verglast (alt)
- Haustür aus Kunststoff (2004)
- Keine Außenrollläden

Boden & Decken:

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden, Linoleum
- Holztreppe
- Holzdecken zwischen EG & DG, überwiegend holzvertäfelte Decken

Heizung & Elektrik:

- Gasheizung (2004)
- Leitungen und Elektrik aus ca. 1979 und neuer Elektrosicherungskasten (2003)

Technik & Medien:

- Einbauküche (2009)
- Glasfaseranschluss, Kabel-TV, SAT-Anlage

Besonderheiten & Zustand:

- Sanierungsbedürftiger Zustand, einfache Ausstattung
- Teilkeller mit Feuchtigkeit

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtteil der Stadt Neumünster, in verkehrsgünstiger und zugleich wohnfreundlicher Lage. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus gepflegter Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben, wodurch sich ein lebendiges, zugleich ruhiges Wohnumfeld ergibt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Schulen und Kindergärten – liegen in unmittelbarer Nähe oder sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch das Friedrich-Ebert-Krankenhaus sowie der Neumünsteraner Hauptbahnhof befinden sich nur eine kurze Fahrt entfernt.

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Herzen Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. Mit ihren Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld zählt Neumünster rund 80.000 Einwohner. Durch das Stadtgebiet fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet und das Stadtbild an vielen Stellen charmant prägt.

Die Infrastruktur in Neumünster ist hervorragend ausgebaut: Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten – darunter der größte EDEKA-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd – finden sich vielfältige Kindertagesstätten, Schulen aller Stufen, Ärzte, Sportvereine sowie das moderne Friedrich-Ebert-Krankenhaus. Kulturelle und gesellschaftliche Highlights wie die Holstenhallen, das städtische Theater, der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald oder das Schwimmbad runden das Angebot ab.

Für Erholung im Grünen bieten sich der idyllische Falderapark, der Einfelder See oder das Dosenmoor an – beliebte Ziele für Spaziergänge, Sport und Ausflüge.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene B205 erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A7, die eine schnelle Verbindung in Richtung Kiel, Hamburg und Flensburg bietet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut – Buslinien, Regional- und Fernzüge sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Diese Lage vereint städtische Infrastruktur mit angenehmer Wohnatmosphäre – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 415.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com