

Neumünster – Gadeland

Encantadora casa adosada con ampliación moderna en una parcela de fácil mantenimiento.

Número de propiedad: 25053161



PRECIO DE COMPRA: 224.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,97 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 363 m²

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

De un vistazo

Número de propiedad	25053161
Superficie habitable	ca. 82,97 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1923
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	224.500 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 48 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	240.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.03.2024	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1923

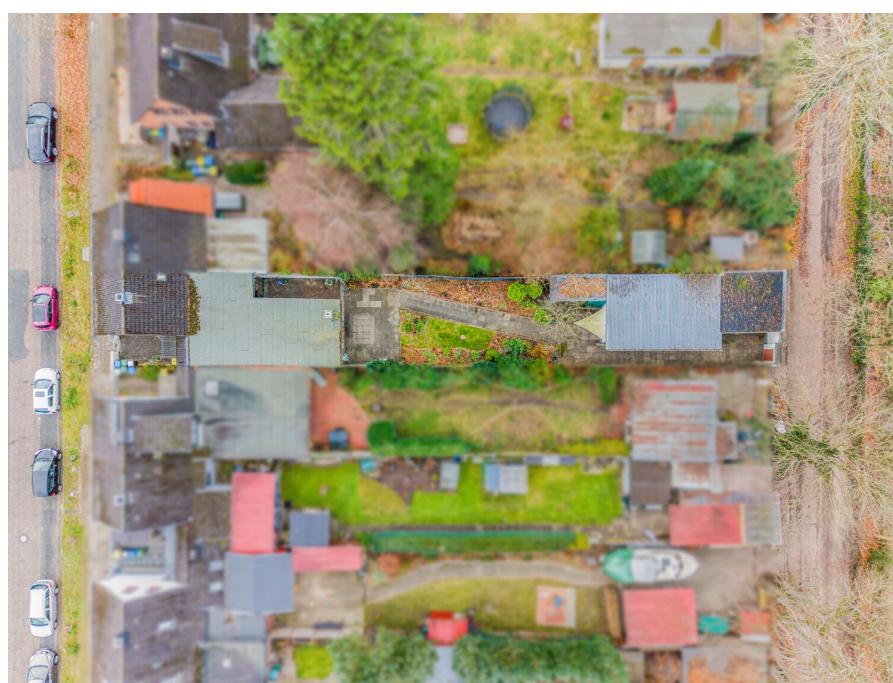
Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad



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
neumuener@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuenster



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propiedad

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

The image features five logos of local sports clubs arranged in two rows. The top row contains the logos for Kilia E.V. (red circle with a sunburst), Störche Club (blue stylized bird logo), and THW Kiel (black circle with three stars and the text 'THW KIEL 1904'). The bottom row contains the logos for Adler Kieler TV (yellow shield with a red eagle) and TSV Altenholz (yellow shield with a black wolf head). The background is light gray, and the overall design is clean and professional.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Una primera impresión

Esta casa adosada se encuentra en el popular barrio de Gadeland, en Neumünster. La ubicación goza de una ubicación tranquila en una zona de 30 km/h, a la vez que ofrece proximidad al centro de la ciudad. Esto proporciona una excelente infraestructura, incluyendo tiendas, colegios y transporte público. La propiedad es ideal para familias pequeñas, parejas, solteros o inversores que valoren una ubicación céntrica y tranquila. La casa principal se construyó en 1923 con métodos de construcción sólidos y se amplió en 2016 con una moderna ampliación en la planta baja. Los aproximadamente 82,97 m² de superficie habitable se distribuyen en tres estancias: un amplio salón-comedor, una cocina funcional con muebles empotrados, un moderno baño con ducha a ras de suelo y conexión para lavadora (instalada en 2016) y dos dormitorios. El semisótano ofrece 18,88 m² adicionales de superficie útil. El garaje (de unos 30 m²) con un trastero contiguo ofrece aparcamiento para hasta dos vehículos. La propiedad se entrega vacía y está lista para ocupación inmediata o alquiler, lo que la hace atractiva tanto para propietarios como para inversores. La propiedad se encuentra en buen estado general, aunque necesita algunas reformas, lo que permite al nuevo propietario añadir su propio toque personal. Las características ofrecen una encantadora combinación de confort moderno: la casa principal tiene un techo nuevo que data de 1985, el sistema de calefacción de gas se reemplazó en 2018 y ya hay una conexión para una estufa de leña en la sala de estar. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento se instalaron en 2016 en la casa principal y en 2017 en la ampliación. El dormitorio de la planta baja tiene una ventana insonorizada con persianas exteriores eléctricas. El suelo de baldosas (2016) y laminado, el cableado eléctrico de tres núcleos, los armarios empotrados en el ático y una escalera de madera desde la planta baja hasta el ático completan el conjunto. El exterior está completamente vallado y ofrece un jardín bien cuidado, una terraza de aproximadamente 20 m² y una terraza cubierta de aproximadamente 9 m². Un cobertizo de madera, un pozo con bomba de agua subterránea, una antena parabólica y conexión de fibra óptica en la calle ofrecen mayor comodidad. La altura de los techos es de 2,53 m en la planta baja, 2,24 m en el ático y 1,55 m en el sótano. Esta atractiva propiedad combina un práctico confort con un terreno bien cuidado y está lista para entrar a vivir. Representa una excelente oportunidad para propietarios o inversores en una ubicación céntrica y tranquila en el distrito de Gadeland de Neumünster. Concierte su visita hoy mismo y realice un recorrido virtual previo utilizando el código QR que aparece en la página cuatro de la información de la propiedad.

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Detalles de los servicios

Baujahr & Konstruktion:

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

Wohnfläche & Räume:

- Gesamtwohnfläche ca. 82,97 m²
- 3 Zimmer: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenschluss
- Teilkeller ca. 18,88 m²

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:

- Komplett eingezäunter, gepflegter Garten
- Terrasse ca. 20 m², überdachte Terrasse ca. 9 m²
- Holzschuppen, Brunnen mit Grundwasserpumpe
- Massive Garage ca. 30 m² 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

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2024.

Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com