

Neumünster – Wittorf

Amplia casa adosada con mucho espacio y un gran jardín.

Número de propiedad: 25053100.1



PRECIO DE COMPRA: 219.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147,55 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.027 m²

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

De un vistazo

Número de propiedad	25053100.1
Superficie habitable	ca. 147,55 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1922
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	219.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 31 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	31.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	415.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1922

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

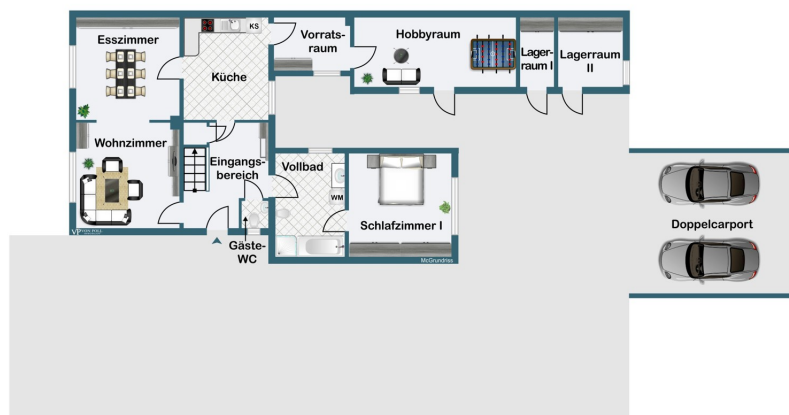
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

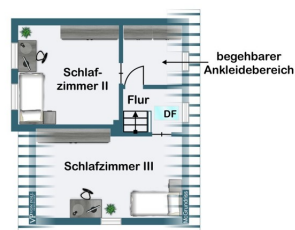
Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster
neumuenster@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuenster

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Una primera impresión

Esta casa adosada de sólida construcción, que data de 1922 y fue ampliada en 1953, ofrece amplio espacio para vivir y trabajar, con aproximadamente 147,55 m² de superficie habitable y 31,51 m² útiles adicionales. La parcela de 1.027 m² cuenta con un amplio jardín completamente vallado con orientación sur/oeste. Aquí encontrará, entre otras cosas, un invernadero, un pozo para la bomba de agua subterránea, una terraza, una barbacoa exterior y un asta de bandera. Gracias a su céntrica ubicación, se puede acceder fácilmente a tiendas y servicios públicos. La planta baja ofrece aproximadamente 106,46 m² de superficie habitable con una altura de techo de unos 2,82 m. Esta planta consta de un recibidor, un aseo de invitados y un baño completo (ambos reformados en 2003) con bañera, ducha, conexión para lavadora y un calentador de agua nuevo instalado en 2023. Dos dormitorios, un salón, un comedor, una cocina con muebles empotrados de 2009 y una práctica despensa completan la superficie habitable de esta planta. El ático ofrece aproximadamente 41,09 m² de superficie habitable con una altura de techo de aproximadamente 2,45 m. Cuenta con un estudio, un pequeño pasillo y dos dormitorios versátiles, ideales como dormitorios, habitaciones infantiles o habitaciones de invitados. El sótano ofrece aproximadamente 21,17 m² de superficie útil con una altura de techo de aproximadamente 1,73 m. Además, hay dos lavaderos más en la planta baja, accesibles desde el exterior, con un total de 10,34 m², que ofrecen espacio de almacenamiento adicional. La propiedad está amueblada de forma sencilla y requiere reforma, ideal para quienes buscan una amplia oportunidad de personalizar el espacio. Las características incluyen una escalera de madera, techos de madera entre la planta baja y el ático, techos predominantemente con paneles de madera, dos ventanas de PVC con doble acristalamiento en el ático (instaladas en 2010), ventanas de madera con doble acristalamiento adicionales (instaladas en 1978 y 1990), tres tragaluces de un solo acristalamiento y una puerta principal de PVC de 2004. Se instaló una nueva caja de fusibles eléctricos en 2003, mientras que el cableado y el sistema eléctrico datan en gran parte de alrededor de 1979. La casa se calienta con una caldera de gas de 2004. Los pisos incluyen baldosas, laminado, alfombra y linóleo. También hay internet de fibra óptica, televisión por cable y una antena parabólica. Las persianas exteriores no están instaladas. El terreno ofrece una variedad de usos: una cochera doble de 2009 con un taller contiguo y conexión eléctrica de alta tensión, cinco plazas de aparcamiento en el camino de entrada pavimentado, un invernadero, una caseta metálica, una terraza, una fuente, una parrilla al aire libre y un asta de bandera. La cochera también da acceso a la parte trasera de la propiedad. La casa está disponible de inmediato y puede utilizarse como vivienda particular o para alquiler. Se recomienda tener en cuenta la humedad en el sótano. En general, esta casa adosada impresiona por

su amplio espacio habitable, sus versátiles zonas exteriores y su céntrica ubicación. A pesar de necesitar reformas, la propiedad ofrece un gran potencial para familias o inversores que deseen modernizarla a su gusto. Compruébelo usted mismo: programe su visita hoy mismo y experimente el encanto de esta casa en primera persona. Puede hacerse una primera impresión a través del tour virtual utilizando el código QR que aparece en la página cuatro de la información de la propiedad.

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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