

Neumünster – Wittorf

# Solider Bungalow mit Vollkeller in ruhiger Sackgassenlage in Neumünster-Wittorf

CODE DU BIEN: 25053157



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 641 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25053157                      |
| Surface habitable      | ca. 132,33 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1977                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2001                                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 149 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.12.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 148.40 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1977                                        |

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



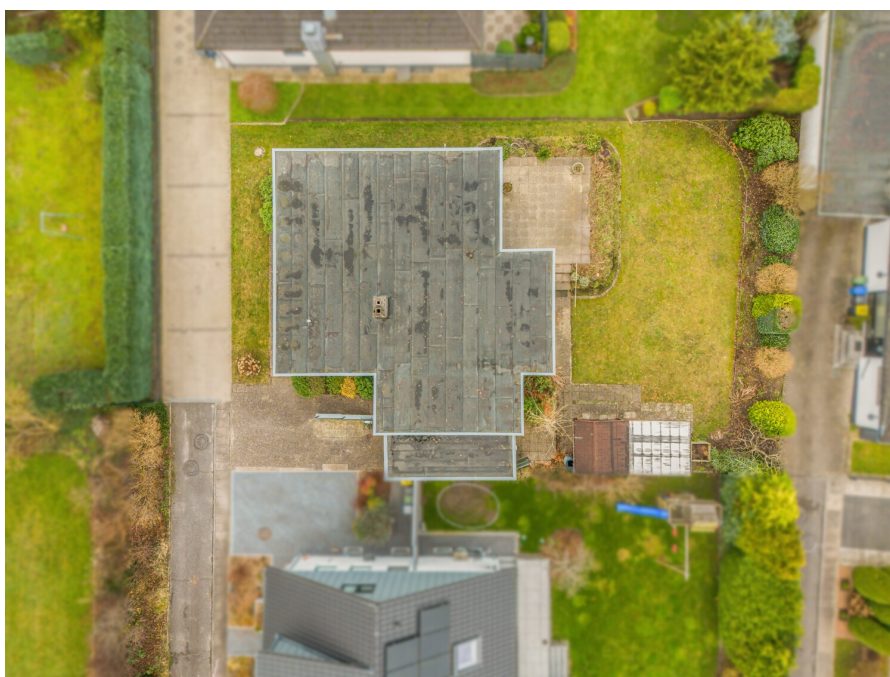
CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété



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](mailto:neumuenster@von-poll.com) | [www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## La propriété

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

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

**CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Une première impression

Dieser freistehende Bungalow in massiver Bauweise befindet sich in äußerst ruhiger und gefragter Wohnlage im beliebten Neumünsteraner Stadtteil Wittorf. Die Immobilie liegt kinderfreundlich in einer Sackgasse und überzeugt durch ihr angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld. Das Haus wurde 1977 als Typ „EDI Haus Blankenese“ errichtet und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die grundsätzliche Möglichkeit einer Aufstockung, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial gegeben ist.

Das Grundstück umfasst ca. 641 m<sup>2</sup> und ist nach Südwesten ausgerichtet. Der gepflegte Garten bietet viel Platz zur Erholung und Freizeitgestaltung und wird durch eine sonnige Terrasse mit Markise ergänzt. Ein eigener Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung ist vorhanden. Zudem stehen ein Holzunterstand sowie ein separates Gerätehaus aus Holz zur Verfügung. Die gepflasterte Auffahrt bietet zwei PKW-Stellplätze im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch eine massiv gebaute Garage (17,34 m<sup>2</sup>), die von zwei Seiten aus begehbar ist.

Der Bungalow verfügt über vier Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 132,33 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 149,67 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional gestaltet. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Deckenhöhe von ca. 2,50 m und einem hellen, großzügigen Wohnambiente. Im Wohnzimmer sorgt ein offener Kaminofen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einbauküche, das Gäste-WC sowie das Vollbad mit Dusche und Badewanne stammen aus dem Ursprungsbaujahr und bieten eine solide Grundlage für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Das Haus ist voll unterkellert (132,33 m<sup>2</sup>) und bietet mit einer Deckenhöhe von ca. 2,10 m vielseitige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten. Im Keller sind teilweise Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden, wie sie bei Gebäuden dieses Baujahres nicht unüblich sind. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1995.

Die Fenster sind überwiegend zweifach verglaste Holzfenster aus dem Ursprungsbaujahr, ergänzt durch insgesamt vier neuere Fenster aus dem Jahr 2001. Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet, die elektrisch steuerbar sind. Als Bodenbeläge wurden Teppich, Fliesen und Linoleum verwendet. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits in der Straße an und bietet beste Voraussetzungen für eine moderne Internetanbindung.

Die Immobilie steht derzeit leer und kann somit kurzfristig selbst bezogen oder direkt vermietet werden. Insgesamt handelt es sich um einen charmanten Bungalow in sehr guter Lage mit viel Potenzial, solider Substanz und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ideal für Familien, Paare oder Interessenten, die ruhiges Wohnen mit Entwicklungsperspektive verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Détails des commodités

- Freistehender Bungalow in massiver Bauweise, Baujahr 1977 (Typ - EDI Haus „Blankenese“)
- Flachdach, Aufstockung grundsätzlich möglich
- Sehr ruhige, gute Wohnlage im beliebten Stadtteil Wittorf, Sackgasse, kinderfreundlich
- Grundstück ca. 641 m<sup>2</sup>, Südwest-Ausrichtung
- Wohnfläche ca. 132,33 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 149,67 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, Vollkeller
- Deckenhöhe: ca. 2,50 m im Erdgeschoss, ca. 2,10 m im Keller
- Sonnige Terrasse mit Markise, gepflegter Garten
- Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung
- Holzunterstand und Gerätehaus aus Holz
- Massive Garage, von zwei Seiten begehbar (17,34 m<sup>2</sup>)
- Gepflasterte Auffahrt mit zwei PKW-Stellplätzen im Freien
- Ölheizung aus 1995
- Offener Kaminofen im Wohnzimmer
- Einbauküche, Gäste-WC sowie Vollbad mit Dusche und Badewanne aus Ursprungsbaujahr
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen und Linoleum
- Zweifach verglaste Holzfenster
- 4 Fenster aus Baujahr 2001, übrige aus Ursprungsbaujahr
- Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern
- Teilweise Feuchtigkeit im Keller
- Glasfaseranschluss liegt in der Straße
- Haus leerstehend
- Sofort selbst beziehbar oder zur Vermietung geeignet

**CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Tout sur l'emplacement

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. In den Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld leben insgesamt rund 80 000 Einwohner. Durch Neumünster fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet. In unmittelbarer Nähe zu dieser Immobilie, befindet sich der Wittorfer Wald und der beliebte Schwale-Radwanderweg. Insgesamt verfügt Neumünster über ein sehr gut erschlossenes Radwegenetz.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg und das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd, Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, zahlreiche Sportvereine, eine Berufsfeuerwehr, niedergelassene Ärzte und ein modernes Krankenhaus, die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum des Landes, ein Schwimmbad, ein Theater sowie der Erlebnis-Tierpark mitten im Stadtwald machen Neumünster zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnort.

Vom Standort der präsentierten Immobilie in Wittorf erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfelder See oder das benachbarte Dosenmoor. Die Verkehrsanbindung der Stadt ist hervorragend, Neumünster ist mit drei Anschlussstellen an die Autobahn 7 Hamburg–Flensburg angeschlossen und aufgrund der zentralen Lage der Stadt erreichen Sie mit dem Auto schnell und bequem jeden anderen Ort im Land. In einer Stunde sind Sie zum Beispiel an der dänischen Grenze oder fahren durch die Holsteinische Schweiz zu den Ostseebädern in der Lübecker Bucht, anderthalb Stunden benötigen Sie zur Nordseeküste. Neumünster verfügt auch über eine sehr gute Bahnanbindung. So rollt etwa die Nordbahn im Stundentakt zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe mit guter Anbindung nach Kiel und Hamburg sowie nach Flensburg und Heide.

Innerhalb Neumünsters bietet der moderne Öffentliche Personennahverkehr der örtlichen Stadtwerke einfache und bequeme Anbindungen in alle Teile der Stadt und ins nähere Umland, wahlweise sogar mit einem per App bestellbaren Shuttle-Service. So sind alle wichtigen Dinge des persönlichen Bedarfs jederzeit schnell erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 25053157 - 24539 Neumünster – Wittorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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