

Neumünster – Gadeland

Charmante maison jumelée avec extension moderne sur un terrain facile d'entretien

CODE DU BIEN: 25053161



PRIX D'ACHAT: 224.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,97 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 363 m²

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

- 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: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053161
Surface habitable	ca. 82,97 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1923
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	224.500 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 48 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2024
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1923

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété



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



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

La propriété

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Une première impression

Cette maison jumelée se situe dans le quartier prisé de Gadeland à Neumünster. Son emplacement offre un cadre paisible, dans une zone limitée à 30 km/h, tout en étant proche du centre-ville. Vous bénéficierez ainsi d'excellentes infrastructures, notamment des commerces, des écoles et les transports en commun. Ce bien est idéal pour les petites familles, les couples, les personnes seules ou les investisseurs recherchant un emplacement central et calme. La maison principale, construite en 1923 selon des méthodes de construction robustes, a été agrandie en 2016 par une extension moderne au rez-de-chaussée. D'une surface habitable d'environ 82,97 m², elle comprend trois pièces : un vaste séjour/salle à manger, une cuisine fonctionnelle équipée, une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne et raccordement pour lave-linge (installé en 2016), et deux chambres. Le sous-sol partiel offre 18,88 m² supplémentaires d'espace utilisable. Le garage (environ 30 m²) avec un débarras attenant permet de garer jusqu'à deux véhicules. La propriété sera livrée libre et prête à être habitée ou louée immédiatement, ce qui la rend attractive aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs. La propriété est en bon état général, bien que quelques rénovations soient nécessaires, permettant ainsi au nouveau propriétaire d'y apporter sa touche personnelle. Elle offre un charmant mélange de confort moderne : la maison principale possède une toiture neuve datant de 1985, le système de chauffage au gaz a été remplacé en 2018 et un raccordement pour un poêle à bois est déjà prévu dans le séjour. Les fenêtres à double vitrage en PVC ont été installées en 2016 dans la maison principale et en 2017 dans l'extension. La chambre du rez-de-chaussée est équipée d'une fenêtre insonorisée avec volets roulants électriques extérieurs. Le sol est carrelé (2016) et recouvert de parquet stratifié. Le câblage électrique est de type triphasé. Des placards intégrés dans les combles et un escalier en bois reliant le rez-de-chaussée aux combles complètent le tout. L'extérieur est entièrement clôturé et comprend un jardin bien entretenu, une terrasse d'environ 20 m² et une terrasse couverte d'environ 9 m². Un abri de jardin en bois, un puits avec pompe à eau souterraine, une antenne parabolique et une connexion fibre optique en bordure de rue offrent un confort supplémentaire. La hauteur sous plafond est de 2,53 m au rez-de-chaussée, 2,24 m dans les combles et 1,55 m au sous-sol. Cette charmante propriété allie confort et praticité, un jardin soigné et est disponible immédiatement. Elle représente une excellente opportunité pour les propriétaires occupants ou les investisseurs, dans un quartier central et calme de Gadeland à Neumünster. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et effectuez une visite virtuelle au préalable grâce au QR code figurant en page 4 de la fiche descriptive du bien.

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Détails des commodités

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 Waschmaschinenanschluss
- 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

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Plus d'informations

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 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: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

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

www.von-poll.com