

Neumünster – Wittorf

Maison jumelée spacieuse avec beaucoup d'espace et un grand jardin

CODE DU BIEN: 25053100.1



PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,55 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.027 m²

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053100.1
Surface habitable	ca. 147,55 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1922
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 5 x surface libre

Prix d'achat	219.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 31 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	415.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1922

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053100.1 - 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

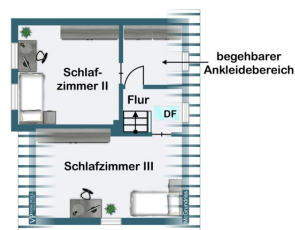
Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster
neumuenster@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuenster

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Une première impression

Cette maison jumelée, de construction solide et datant de 1922 (agrandie en 1953), offre un espace de vie et de travail généreux avec environ 147,55 m² de surface habitable et 31,51 m² supplémentaires d'espace utilisable. Le terrain de 1 027 m² bénéficie d'un grand jardin entièrement clôturé, exposé sud-ouest. On y trouve notamment une serre, un puits pour la pompe à eau, une terrasse, un barbecue et un mât de drapeau. Grâce à sa situation centrale, les commerces et les services publics sont facilement accessibles. Le rez-de-chaussée offre environ 106,46 m² de surface habitable avec une hauteur sous plafond d'environ 2,82 m. Ce niveau comprend un hall d'entrée, des toilettes invités et une salle de bains complète (tous deux rénovés en 2003) avec baignoire, douche, raccordement pour lave-linge et chauffe-eau neuf installé en 2023. Deux chambres, un salon, une salle à manger, une cuisine équipée (2009) et un cellier complètent l'espace de vie. Les combles offrent environ 41,09 m² de surface habitable avec une hauteur sous plafond d'environ 2,45 m. Ils comprennent un bureau, un petit couloir et deux pièces modulables, idéales comme chambres, chambres d'enfants ou chambres d'amis. Le sous-sol offre environ 21,17 m² de surface utile avec une hauteur sous plafond d'environ 1,73 m. De plus, deux pièces de service supplémentaires au rez-de-chaussée, accessibles depuis l'extérieur, totalisent 10,34 m² et offrent un espace de rangement additionnel. Le bien est meublé simplement et nécessite des travaux de rénovation – idéal pour ceux qui souhaitent personnaliser leur intérieur. Cette maison comprend un escalier en bois, des plafonds en bois entre le rez-de-chaussée et les combles, des plafonds majoritairement lambrissés, deux fenêtres à double vitrage en PVC dans les combles (installées en 2010), d'autres fenêtres à double vitrage en bois (installées en 1978 et 1990), trois puits de lumière à simple vitrage et une porte d'entrée en PVC datant de 2004. Un nouveau tableau électrique a été installé en 2003, tandis que le câblage et l'installation électrique datent en grande partie d'environ 1979. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz de 2004. Les sols sont recouverts de carrelage, de stratifié, de moquette et de linoléum. L'accès à internet par fibre optique, à la télévision par câble et à une antenne parabolique est également disponible. Il n'y a pas de volets roulants extérieurs. Le terrain offre de multiples possibilités : un double abri voiture datant de 2009 avec atelier attenant et raccordement électrique haute tension, cinq places de parking sur l'allée pavée, une serre, un abri métallique, une terrasse, une fontaine, un barbecue et un mât de drapeau. L'abri voiture donne également accès à l'arrière de la propriété. La maison est disponible immédiatement et peut servir de résidence principale ou être mise en location. Il convient de noter la présence d'humidité au sous-sol. Dans l'ensemble, cette maison jumelée séduit par son espace de vie généreux, ses espaces extérieurs polyvalents et son emplacement central. Bien qu'elle nécessite des travaux de

rénovation, la propriété offre un fort potentiel pour les familles ou les investisseurs souhaitant la moderniser selon leurs goûts. Venez la découvrir ! Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et laissez-vous charmer par cette maison. Une première impression est déjà possible grâce à la visite virtuelle disponible via le QR code en page quatre de la fiche descriptive du bien.

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25053100.1 - 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

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

www.von-poll.com