

Neumünster – Faldera

Ein wunderschöner Wohntraum aus Holz in ruhiger Lage

????????? ??????????: 23053111



www.von-poll.com

???? ??????: 479.000 EUR • ??????????: ca. 144 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 675 m²

??????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ??? ??????

???????? ??????????	23053111
????????????	ca. 144 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????
??????????	5
?????????????? ??? ??????????	4
??????????	2
????? ?????????????	2003
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????

????? ???????	479.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2024
????????? ??????????????	????????? ??????????
???????????????????????? ??????	ca. 32 m²
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ?????????	FERN	?????? ?????? ??????????	143.70 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	10.06.2031	????????? ???????????? ?????????	E
???? ?????????	?????? ?????? ??????????		

???????? ??: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????



???????? ??????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ?????????



??????? ???????? : 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ????????



???????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ?????????



???????? ?????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????



???????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ????????



???????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ?????????



???????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster

??????? ???????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

??? ????? ?????????

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, gemütliches Einfamilienhaus in Holzbauweise aus dem Jahr 2003, mit tragendem Ständerwerk von Talis-Holzhaus. Talis-Holzhäuser zeichnen sich durch die Auswahl von besonderen Materialien aus. Nahezu ausschließlich wurde die schwedische, ca. 200 Jahre alte Polarkiefer für den Bau des Hauses verwendet. Sie ist der perfekte, natürliche Dämmstoff und isoliert bereits ab dem ersten Millimeter. Holz schafft ganzjährig ein hervorragendes Raumklima und ist für Allergiker und Asthmatiker bestens geeignet. Durch das spezielle Talis-Holzschutzverfahren, mit optimierter Oberflächenhaftung, muss das Haus nur in großen Abständen von ca. 15 Jahren neu gestrichen werden. Das großzügige, gepflegte, freistehende Haus, mit skandinavischem Flair und einer Wohnfläche von 144 m², befindet im beliebten Stadtteil Faldera und verfügt über eine Grundstücksfläche von 675 m² mit Blick ins Grüne. Von der großen Diele aus gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum/ Büro, das große Schlafzimmer I mit Ankleide und ein Badezimmer mit Whirlpool. Die maßangefertigte Design Küche aus 2022 mit weißen Hochglanz Lack Fronten lässt keine Wünsche offen. Elica Induktionskochfeld-Dunstabzug-Kombination. Wok Kochfeld von Gaggenau. Kühlschrank, Spülmaschine, Dampfgarer und Backofen von Siemens. Abgerundet wird die Küche durch einen großen Weinkühler von Liebherr. Diese kann für 20.000,- Euro übernommen werden. Auch der große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit modernem, schwenkbarem Speckstein Kaminofen sorgt für behagliche Stunden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und dem herrlich eingewachsenen Garten. Die gewendelte, offene Holzterasse führt in das Dachgeschoss, mit 3 geräumigen Schlafzimmern, einem Ankleidezimmer und zwei modernen Duschbädern. Im Ankleidezimmer und dem angrenzenden Schlafzimmer IV sind maßangefertigte Regale und ein Einbau-Kleiderschrank eingebaut. Der Dachboden kann aktuell als Abstellbereich genutzt werden, bietet Ihnen allerdings noch die Möglichkeit, diesen wohnlich auszubauen. Die ca. 28 m² große Garage ist mit einem elektrischen Rolltor von Hörmann ausgestattet. Mit der Grundwasserpumpe, die im Gartenhaus untergebracht ist, können Sie kostengünstig das Grundstück bewässern. Ein unterirdisches Schlauchsystem erleichtert die Arbeit. Doppelverglaste Holzfenster im EG mit elektrischen Außenrollläden können über SmartHome gesteuert werden. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie gerne vorab über den QR-Code die Möglichkeit des virtuellen Rundgangs.

??????? ???????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

?????????????? ??? ????????

- Holzhaus / Blockhaus mit tragendem Ständerwerk
- Kinderfreundliche, verkehrsberuhigte Lage
- Helle, gut geschnittene Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Schwenkbarer, hochwertiger Speckstein Kaminofen im Wohnzimmer
- Eiche Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Zweifach isolierverglaste Holzfenster im Erdgeschoss mit elektrischen Außenrollläden
- Neue Design-Einbauküche aus 2022, kann für 20.000,- Euro übernommen werden
- Ein Vollbad im Erdgeschoss mit Whirlwanne
- Zwei moderne Duscbäder im Dachgeschoss
- Ankleidezimmer mit maßangefertigten Regalen im Dachgeschoss
- Großer, maßangefertigter Einbau Kleiderschrank in der Dachschräge im DG
- Fernwärme
- Dachbodenausbaureserve
- Grundwasseranschluss mit Gartenpumpe
- Große Garage mit elektr. Rolltor von Hörmann
- Zwei große gepflasterte Stellplätze im Freien
- Gartenhaus
- Große Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Pflegeleichter Garten mit eingewachsenem Grundstück
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- SAT-Anlage

??????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

??? ??? ??? ???????????

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. 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 Faldera erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, wie zum Beispiel das Fresencenter mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Der Falderapark mit Teich ist besonders attraktiv für Jung und Alt. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfeld der 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.

??????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 143.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

??????? ?????????: 23053111 - 24537 Neumünster – Faldera

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Großflecken 48 Neumünster
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com