

Neumünster – Stadtmitte

Repräsentative Villa mit drei Wohneinheiten in beliebter Lage

???????? ??: 24053015



www.von-poll.com

??? ??: 459.000 EUR • ??: ca. 286,11 m² • ??: 12 • ??: 1.092 m²

??????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

???????? ??????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053015
????????????	ca. 286,11 m ²
?????? ???????	?????????????? ??????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	12
??????????	4
????? ??????????????	1910
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ???????	459.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2023
?????????	???????
??????????????	
?????????????????????????	ca. 88 m ²
??????	
????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	FERN	??????? ?????? ??????????	198.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	28.11.2032	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????? ?????? ??????????		

??????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????



???????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ?????????



???????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ?????????



???????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ?????????



???????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

?? ?????????



???????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ?????????



??????? ???????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ???????



??????? ???????? : 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ??: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/neumuenster



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

In einer der angesehensten Straßen von Neumünster erhebt sich eine repräsentative Villa, die Geschichte und zeitlose Eleganz verkörpert. Diese charmante Immobilie aus dem frühen 20. Jahrhundert, massiv erbaut um ca. 1910, bietet nicht nur eine beeindruckende äußere Präsenz, sondern auch eine Fülle von Möglichkeiten für Wohnen und Investition. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 286 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.092 m² ist diese Villa eine Oase der Großzügigkeit und des Stils. Hier treffen klassische Architekturmerkmale wie das Krüppelwalmdach und die repräsentative Fassade auf moderne Annehmlichkeiten und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Die Villa besteht aus drei separaten Wohneinheiten, wovon zwei langfristig vermietet sind und bietet im Souterrain die Option, weitere Räume wohnlich zu nutzen. Diese Flexibilität macht sie sowohl zu einer attraktiven Wohn- und Geschäftsmöglichkeit, da sie zu 40 % gewerblich genutzt werden kann. Die Wohnräume zeichnen sich durch ihre Helligkeit, hohe Decken über 3 Meter und ihre gut durchdachte, großzügige Raumaufteilung aus. Einbauschränke bieten praktischen Stauraum, während der Fassadendenkmalschutz den einzigartigen Charakter des Hauses bewahrt. Insgesamt umfasst die Villa 12 Zimmer und 4 Bäder, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Souterrain. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Zugang, wobei das Treppenhaus den Zugang zu allen Wohnbereichen ermöglicht. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen für die Dachgeschosswohnung 395 Euro (vermietet seit 1998) und für die Wohnung im Obergeschoss 610 Euro kalt (vermietet seit 2017). Das Anwesen bietet zudem eine Vielzahl von Extras, darunter eine Veranda, zwei Balkone im ersten Obergeschoss, einen großen Garten und 4 PKW-Stellplätze im Freien. Ein ehemaliges Stallgebäude mit drei Abstellräumen eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und schafft Abstellfläche für Fahrräder und Gartenutensilien. Technisch präsentiert sich die Villa solide und zeitgemäß. Die 2-fach verglasten Holz- und teilweise Kunststofffenster bieten eine gute Isolierung, während die Beheizung über Fernwärme (Heißwasser) erfolgt. Zukünftige Renovierungen müssen gemäß den Vorgaben des Fassadendenkmalschutzes ausgeführt werden, wobei Holzfenster vorgeschrieben sind. Die Bodenbeläge in der Villa sind vielfältig, darunter Echtholzdielen, Vinyl-Design, Fliesen, Teppichboden und Linoleum. Es sind bereits diverse Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahrzehnten durchgeführt wurden, dennoch besteht teilweise Renovierungsbedarf, was jedoch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt präsentiert sich diese repräsentative Villa als eine einzigartige Gelegenheit, die Geschichte und den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu vereinen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und vereinbaren Sie noch

heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code im Exposé.

??????? ???????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

- Repräsentative Villa in beliebter Straße von Neumünster
- Zentrumsnahe Wohnlage
- Drei Wohneinheiten (zwei davon vermietet)
- Vollkeller (teilw. wohnlich nutzbar)
- Gewerbliche Nutzung zu 40% möglich
- Helle, gut geschnittene Räume
- Teilw. echter Holzdielenboden
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- 2-fach verglaste Holzfenster und teilweise Kunststofffenster
- Einbauschränke
- Zwei Balkone
- Terrasse
- Großes Grundstück
- Pflegeleichter Garten
- Vier PKW Stellplätze im Freien
- Ehemaliger Pferdestall als Abstellräume
- Fernwärme wurde 2016 von Dampf auf Heißwasser umgestellt
- Fassadendenkmalschutz

Auszug von Sanierungen, Renovierungen und Modernisierungen der letzten 5 Jahre:
(Genaue Auflistung der letzten 46 Jahre von 1977 bis 2023 ist auf Wunsch einsehbar)
2023:

- Neue Klingelanlage und neuer Zählerkasten mit 4 Wohnungszählern und einen Zähler für Allgemeinstrom

2022:

- Instandsetzung Fensterflächen und Anstrich aller Fenster im Erdgeschoss
- Souterrainwohnung: Neuer Sicherungskasten, Komplettsanierung Bad, Waschküche, Nebenraum, sog. Kondensat (Heizungs)keller, Nebenraum vom Flur und Ausstattung mit neuer Beleuchtung
- Solarstrahler an Garagenwand
- Gesamthaus: Strangsanierung Bäder
- Gesamthaus: Einbau Wohnungswasserzähler in jeder Wohneinheit
- Gesamthaus: Einbau von Funk Heizkörperzähler
- Dachgeschosswohnung: Neuer Durchlauferhitzer im Bad
- Wohnung im 1. Stock: Planken Duplex neu verlegt
- Wohnung im Hochparterre: Veranda und Bad neu gestrichen

2021:

- Dachgeschoss Bad: Velux-Fenster eingebaut
 - Neuer Herd Küche 1. Stock
 - Reinigung der Dächer vom Haupthaus und Garagen - Besprühung mit Algenbekämpfungsmittel, Austausch beschädigter Dachsteine
- 2020:
- Beide Balkone im 1. Stock saniert - neuer Bodenbelag und neues Geländer
- 2019:
- Beide Balkontüren im 1. Stock erneuert
 - Funkrauchwarnmelder in allen Wohnungen installiert

??????? ???????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

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 erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfeldsee 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 an 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.

??????? ?????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 198.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24053015 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

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

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com