

Neumünster – Einfeld

Solide Doppelhaushälfte mit großem Potenzial auf Südgrundstück

????????? ??????????: 25053080



www.von-poll.com

???? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 101,45 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 947 m²

???????? ??????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

???????? ??????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ?? ???? ?

???????? ?????????	25053080	???? ?	179.000 EUR
????????	ca. 101,45 m ²	????????	Käuferprovision
???? ?	???????????? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
????	4.5		MwSt.) des
???????? ?	2		beurkundeten
????????		???? ?????????	Kaufpreises
????	1		
???? ?????????	1953	???? ?	2020
???? ?????????	4 x ?????????	????	????
	???? ?????????,	????????	
	2 x ?????	????	ca. 77 m ²
		????	????, ?,
			????????
			????

???????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	09.07.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	419.50 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ???????????	????	??????????	H
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1953
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

??????? ???????? : 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



??????? ???????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



???????? ???????? : 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



???????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ?????????



???????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



???????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



???????? ?????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ???????



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

??????? ???????? : 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
18. TEST: 0.001 Makler
GUT: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Tests Note Gut
im Test: 88 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS: 10/24 DEUTSCHLANDSTELLE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
fai.net/angebotstest-prod-akt-services

VP
Zurzeit: 100% Zufriedenheit
★★★★★
100% Zufriedenheit
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F&Z

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

?? ????????



**VP VON POLL
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

??????? ???????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 befindet sich im beliebten Neumünsteraner Stadtteil Einfeld auf einem großzügigen, ca. 947?m² großen Grundstück in massiver Bauweise. Sie überzeugt durch ihr enormes Potenzial und die familienfreundliche Lage in einem ruhigen Wohnumfeld. Im Jahr 1981 wurde die Immobilie um einen Anbau (Diele) erweitert. Die Wohnfläche beträgt ca. 101,45?m² und wird durch ca. 70,70?m² Nutzfläche ergänzt.

Das Haus steht leer und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern die Möglichkeit, kurzfristig zu handeln – sei es zum Selbstbezug oder zur Vermietung.

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional:

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Diele, zwei Flure, ein modernisiertes Duschbad (ca. 2012), ein Geräteraum, ein Arbeitszimmer, das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer sowie eine Küche mit Einbauküche (ca. 2005).

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer und ein Flur. Der Teilkeller beherbergt neben einem Flur und einem Lagerraum auch den Heizungsraum.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen (Torbreite ca. 2,24?m, Höhe ca. 1,94?m) sowie vier weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Das Garagendach wurde 2020 erneuert. Der weitläufige, nach Süden ausgerichtete Garten bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung. Eine sonnige Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Praktisch: Ein Grundwasseranschluss im Garten ermöglicht eine kostengünstige Bewässerung.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung aus dem Jahr 1973, die 2021 mit einem neuen Brenner ausgestattet wurde. Sie ist zwar noch funktionsfähig, muss jedoch gemäß gesetzlicher Vorschriften innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erneuert werden.

Die unterirdisch im Vorgarten installierten Öltanks verfügen über ein Gesamtvolumen von 5.000 Litern. Ein Gasanschluss ist im Keller bereits vorhanden, was einen unkomplizierten Wechsel auf eine moderne Gasheizung erleichtert. Waschmaschinenanschlüsse sind sowohl im Arbeitszimmer als auch im Keller vorhanden.

Die Fenster bestehen überwiegend aus zweifach verglasten Holzrahmen, die größtenteils aus den Jahren 1978 und 1981 stammen. Im Jahr 2019 wurden im Duschbad, im Abstellraum sowie im Treppenaufgang drei neue Kunststoffenster (ebenfalls zweifach

verglasst) eingebaut. Teilweise sind Außenrollläden vorhanden – z.B. in der Küche, im Wohnzimmer, in der Diele sowie an einem der Schlafzimmer im Dachgeschoss. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Teppich verwendet. Unter dem Teppich befinden sich originale Dielenböden, die sich bei Bedarf ggf. wieder aufarbeiten lassen. Ein Kabel-TV-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Hinsichtlich der digitalen Infrastruktur ist hervorzuheben, dass in der Straße ein Glasfaseranschluss liegt.

Bei Abschluss eines Tarifs bei den Stadtwerken Neumünster (SWN) ist die Verlegung der Glasfaserleitung ins Haus kostenfrei – erst ab dem 21. laufenden Meter werden Gebühren erhoben. Da der Abstand zum Haus deutlich geringer ist, sollten in diesem Fall keine Anschlusskosten anfallen.

Die Lage dieser Immobilie ist besonders für Familien attraktiv:

Sämtliche Schulformen (Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium sowie eine Waldorfschule) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch mehrere Kindergärten sind bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich vielfältige Möglichkeiten – das beliebte und weitläufige Natur- und Erholungsgebiet Dosenmoor sowie der Einfeld See laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Erwähnenswert ist auch das breite sportliche Angebot des ortsansässigen Turn- und Sportverein Einfeld, der ein attraktives Programm für alle Altersgruppen bietet – von Ballsportarten über Fitnesskurse bis hin zu Kinder- und Rehasport.

Auch die Dinge des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Geschäfte – sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 150 Metern Entfernung.

Trotz des soliden Grundgerüsts befindet sich die Immobilie insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand – was zugleich die Chance eröffnet, das Haus nach eigenen Vorstellungen und heutigen Standards zu gestalten. Auch unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenrichtwerts von 180?€/m² ergibt sich hier ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit Entwicklungspotenzial.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Nutzen Sie vorab die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs über den QR-Code auf der 4. Seite.

??????? ???????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

Allgemeine Eckdaten:

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr 1953 | Anbau (Diele) 1981
- Wohnfläche: ca. 101,45?m² | Nutzfläche: ca. 70,70?m²
- Grundstück: ca. 947?m² | Bodenrichtwert: 180?€/m²
- 4,5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Leerstehend – sofort beziehbar oder vermietbar
- Sanierungsbedürftig mit Potenzial zur Aufwertung

Innenausstattung:

- Einbauküche (ca. 2005)
- Modernisiertes Duschbad (ca. 2012)
- 2-fach verglaste Holzfenster (überwiegend aus 1978 und 1981)
- 3 neue Kunststofffenster (2019): Bad, Abstellraum, Treppenaufgang
- Teilweise Außenrollläden (u.?a. Küche, Wohnzimmer, Diele, Schlafzimmer)
- Fliesen- und Teppichböden, darunter originaler Dielenboden
- Kabel-TV-Anschluss
- Waschmaschinenanschlüsse im Arbeitszimmer & Kellerraum

Heizung & Energie:

- Ölheizung (Bj. 1973), Brenner 2021 erneuert
- Austausch gesetzlich innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb erforderlich
- 5.000?L unterirdische Öltanks (Vorgarten)
- Gasanschluss im Keller vorhanden

Außenbereich:

- Zwei Garagen (Tormaß: ca. 2,24?m × 1,94?m), Dach 2020 neu und Abstellraum (40,87 m²)
- Vier Stellplätze im Freien
- Großzügiger Garten mit Grundwasseranschluss und Terrasse mit Südausrichtung

Digitale Infrastruktur:

- Glasfaseranschluss in der Straße vorhanden
- SWN-Tarif: Hausanschluss bis 20?m kostenfrei
- Keine Anschlussgebühr aufgrund kurzer Entfernung

??????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt zentral in Schleswig-Holstein – etwa 60?km nördlich von Hamburg und rund 30?km südlich von Kiel. Mit rund 80.000 Einwohnern zählt Neumünster zu den bedeutendsten Mittelzentren des Landes. Die Stadt gliedert sich in neun Stadtteile: Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Faldera, Gartenstadt, Tungendorf, Einfeld, Böcklersiedlung/Bugenhagen und die Stadtmitte. Durch das Stadtgebiet fließt die Schwale, die im Süden in die Stör mündet.

Neumünster bietet eine hervorragende Infrastruktur:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter der größte EDEKA Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer Outlet Center im Süden – decken den täglichen Bedarf. Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, ärztliche Versorgung, ein modernes Krankenhaus, eine Berufsfeuerwehr sowie vielfältige Sportvereine sorgen für ein familienfreundliches und gut angebundenes Wohnumfeld. Kulturelle Highlights wie die Holstenhallen (größtes Veranstaltungszentrum Schleswig-Holsteins), ein Theater, ein Schwimmbad sowie der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Einfeld, der für seinen grünen, naturnahen Charakter geschätzt wird. Der Stadtteil bietet eine gewachsene Struktur, ruhige Wohnlagen und eine gute Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind schnell erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium und eine Waldorfschule befinden sich direkt vor Ort.

Ein besonderes Highlight ist der fußläufig erreichbare Einfeldsee – ein beliebter Ort für Spaziergänge, Badeausflüge oder Wassersport. Ergänzt wird das Naherholungsangebot durch das nahegelegene Dosenmoor, eines der größten Hochmoore Schleswig-Holsteins mit gut ausgebauten Wanderwegen und einzigartiger Naturvielfalt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Einfeld verfügt über einen eigenen Bahnhof mit direkter Anbindung an den Neumünsteraner Hauptbahnhof sowie an die Regionalbahnstrecken Richtung Kiel und Hamburg. Die Bundesstraße B430 und die nahe Autobahn A7 ermöglichen zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Nord- oder Ostseeküste.

Innerhalb Neumünsters sorgt der ÖPNV für eine zuverlässige Verbindung in alle

Stadtteile. Ein App-gesteuerter Shuttle-Service ergänzt das Mobilitätsangebot flexibel und bedarfsorientiert.

??????? ?????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 419.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25053080 - 24536 Neumünster – Einfeld

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

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

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com