

Neumünster – Wittorf

# Gestalten, wohnen, genießen – Großzügige Doppelhaushälfte mit viel Platz und großem Garten

????????? ??????????: 25053100



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ?????????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 147,55 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ????????? ???? : 1.027 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053100	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 147,55 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2023
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1922	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 5 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????????? ??????	ca. 31 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	415.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	31.07.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	????? ????????????????	1922
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

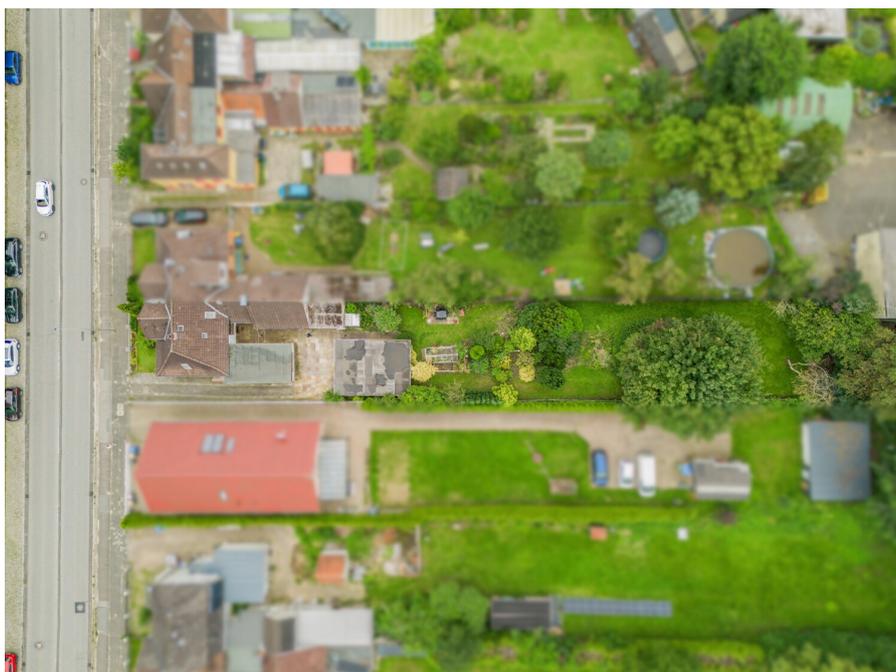
???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ??: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ????????



???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

## ??? ?????? ???????????

Diese massive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1922 mit einem Anbau von 1953 bietet auf insgesamt ca. 147,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 31,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche großzügigen Raum zum Wohnen und Arbeiten. Das Grundstück umfasst 1.027 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen großen, vollständig eingefriedeten Garten mit Süd-/West-Ausrichtung, einem kleinen Teich, einem Gewächshaus, einem Brunnen für die Grundwasserpumpe, einer Terrasse, einem Außengrill sowie einem Fahnenmast. Die Lage ist zentrumsnah, jedoch befindet sich die Immobilie in einer vielbefahrenen 50er-Zone, sodass kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen gewährleistet sind.

Im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 106,46 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von ca. 2,82 m stehen ein Eingangsbereich, ein Gäste-WC (2003 erneuert), ein Vollbad (2003 saniert) mit Badewanne, Dusche und Anschluss für die Waschmaschine sowie einem neuen Durchlauferhitzer (2023), ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, die Küche mit Einbauküche (2009), ein Vorratsraum und ein Hobbyraum zur Verfügung.

Das Dachgeschoss umfasst ca. 41,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Höhe von ca. 2,45 m und bietet einen Ankleidebereich, einen Flur sowie zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Kellergeschoss bietet auf ca. 21,17 m<sup>2</sup> Nutzfläche zwei Räume mit einer Höhe von ca. 1,73 m. Zwei weitere, von außen zugängliche Nebenräume im Erdgeschoss mit insgesamt 10,34 m<sup>2</sup> schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung ist einfach, die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Hervorzuheben sind die Holzterasse, die Holzdecken zwischen Erd- und Dachgeschoss, überwiegend holzvertäfelte Decken, zwei Kunststofffenster im Dachgeschoss (2010, 2-fach verglast), alle weiteren Holzfenster (2-fach verglast, 1978 und 1990), drei einfach verglaste Dachflächenfenster, eine Haustür aus Kunststoff (2004), ein neuer Elektrosicherungskasten (2003), Leitungen und Elektrik aus ca. 1979, eine Gasheizung (2004), Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Teppichboden und Linoleum sowie Glasfaser, Kabel-TV und SAT-Anlage. Außenrollläden sind nicht vorhanden.

Die Außenanlagen sind vielseitig nutzbar und bieten ein Doppelcarport (2009) mit angrenzender Werkstatt und Starkstromanschluss, fünf PKW-Stellplätze auf der gepflasterten Auffahrt, ein Gewächshaus, einen Blechschuppen, die Terrasse, den Teich,

einen Brunnen für die Grundwasserpumpe sowie einen Außen grill und einen Fahnenmast. Über den Carport gelangt man direkt zum hinteren Teil des Grundstücks.

Das Haus ist ab dem 04.11.2025 frei verfügbar und eignet sich sowohl für den Selbstbezug als auch für die Neuvermietung. Teilweise vorhandene Feuchtigkeit im Keller ist zu beachten.

Insgesamt überzeugt diese Doppelhaushälfte durch die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vielseitigen Außenanlagen sowie der zentralen Lage. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands eröffnet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für Familien oder Investoren, die das Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

#### Bau & Lage:

- Massive Doppelhaushälfte mit Satteldach, Baujahr 1922, Anbau 1953
- Zentrumsnahe Lage in vielbefahrener 50er Zone

#### Flächen & Räume:

- Wohnfläche gesamt: ca. 147,55 m<sup>2</sup> (EG: 106,46 m<sup>2</sup> / DG: 41,09 m<sup>2</sup>)
- Nutzfläche gesamt: ca. 31,51 m<sup>2</sup> (KG: 21,17 m<sup>2</sup> / Nebenräume EG: 10,34 m<sup>2</sup>)
- 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

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtteil der Stadt Neumünster, in verkehrsgünstiger und zugleich wohlfreundlicher 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 Einfeldsee 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.

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 415.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25053100 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

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

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](http://www.von-poll.com)