

Neumünster – Gadeland

# Charmante Doppelhaushälfte mit modernem Anbau auf pflegeleichtem Grundstück

???????? ??: 25053161



???? ??: 224.500 EUR • ??: ca. 82,97 m<sup>2</sup> • ??: 3 • ??: 363 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

???????? ??????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053161	???? ??????	224.500 EUR
???????????	ca. 82,97 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
?????????? ??? ?????????	2		
?????????	1	???? ??????????????	2018
???? ??????????????	1923	???????? ?????????????	???????
????? ??????????????	1 x ??????	???????????????????? ??????	ca. 48 m <sup>2</sup>
		??????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	240.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.03.2024	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ?????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1923



??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????





???????? ?????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ?????????





???????? ??????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????





??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????





??????? ???????? : 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????



???????? ?????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ???????





???????? ?????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????



??????? ?????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????





??????? ?????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????



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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

??????? ?????????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

?? ????????

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com



??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Gadeland in Neumünster. Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Umgebung in einer 30er-Zone und gleichzeitig durch die Nähe zum Stadtzentrum. So profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen. Das Objekt eignet sich ideal für kleine Familien, Paare, Singles oder Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale, aber dennoch ruhige Lage legen.

Das Haupthaus wurde 1923 in massiver Bauweise errichtet und 2016 durch einen modernen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Auf einer Wohnfläche von ca. 82,97 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt drei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine funktionale Küche mit Einbauküche, ein modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss aus 2016 sowie zwei Schlafzimmer. Der Teilkeller bietet zusätzliche Nutzfläche von ca. 18,88 m<sup>2</sup>. Die massive Garage (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Geräteraum bietet Stellplatz für bis zu zwei Fahrzeuge. Das Objekt wird frei übergeben und kann sofort bezogen oder vermietet werden, was es sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren attraktiv macht.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, es gibt jedoch teilweise Renovierungsbedarf, der neue Eigentümer kann hier eigene Akzente setzen. Die Ausstattung überzeugt durch eine Kombination aus Charme und modernem Wohnkomfort: Das Haupthaus verfügt über ein neues Dach aus dem Jahr 1985, die Gasheizung wurde 2018 erneuert, und ein Anschluss für einen Kaminofen im Wohnzimmer ist bereits vorhanden. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster stammen aus 2016 im Haupthaus und aus 2017 im Anbau, im Schlafzimmer im Erdgeschoss ist ein Schallschutzfenster inkl. elektrischen Außenrollläden installiert. Bodenbeläge aus Fliesen (2016) und Laminat, die 3-adrige Elektrik, Einbauschränke im Dachgeschoss sowie eine Holzterasse vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss runden das Profil ab.

Der Außenbereich ist komplett eingezäunt und bietet einen gepflegten Garten, eine Terrasse von ca. 20 m<sup>2</sup> sowie eine überdachte Terrasse von ca. 9 m<sup>2</sup>. Ein Holzschuppen, ein Brunnen mit Grundwasserpumpe, die SAT-Anlage sowie ein Glasfaseranschluss in der Straße sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Deckenhöhen betragen 2,53 m im Erdgeschoss, 2,24 m im Dachgeschoss und 1,55 m im Keller.

Dieses attraktive Objekt vereint praktischen Wohnkomfort, gepflegte Außenanlagen und sofortige Bezugsfreiheit. Es stellt eine hervorragende Gelegenheit für Selbstnutzer oder Kapitalanleger in zentraler, ruhiger Lage des Stadtteils Gadeland in Neumünster dar.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.



??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

**Baujahr & Konstruktion:**

- Haupthaus 1923, massive Bauweise
- Moderner Anbau im Erdgeschoss 2016
- Dach erneuert 1985

**Wohnfläche & Räume:**

- Gesamtwohnfläche ca. 82,97 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Teilkeller ca. 18,88 m<sup>2</sup>

**Heizung & Energie:**

- Gasheizung erneuert 2018
- Anschluss für Kaminofen im Wohnzimmer

**Fenster & Türen:**

- 2-fach verglaste Kunststofffenster: Haupthaus 2016, Anbau 2017
- Schallschutzfenster im EG-Schlafzimmer mit elektrischen Außenrollläden

**Bodenbeläge & Innenausstattung:**

- Fliesen 2016, Laminatboden
- Einbauschränke im Dachgeschoss
- Holztreppe EG ? DG
- 3-adrige Elektrik

**Außenanlagen:**

- Komplett eingezäunter, gepflegter Garten
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>, überdachte Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>
- Holzschuppen, Brunnen mit Grundwasserpumpe
- Massive Garage ca. 30 m<sup>2</sup> mit Geräteraum und Platz für bis zu 2 Fahrzeuge
- SAT-Anlage, Glasfaseranschluss in der Straße

**Besonderheiten & Zustand:**

- Gepflegter Zustand, teilweise Renovierungsbedarf
- Frei übergabefähig, sofort bezugs- oder vermietbar

??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

Der Stadtteil Gadeland liegt im Norden von Neumünster, einer zentral gelegenen Stadt im Herzen Schleswig-Holsteins. Neumünster ist bekannt als wirtschaftliches, kulturelles und logistisches Zentrum der Region: Mit seiner traditionsreichen Textil- und Industriegeschichte, einer starken Handelslandschaft und vielfältigen Dienstleistungsangeboten bietet die Stadt hervorragende wirtschaftliche Perspektiven. Gleichzeitig überzeugt Neumünster durch seine gute Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A7 ist Hamburg in etwa einer Stunde erreichbar, Kiel in rund 30 Minuten, und auch das Umland ist gut angebunden. Der Hauptbahnhof ermöglicht zudem unkomplizierte Zugverbindungen in alle Richtungen Schleswig-Holsteins und darüber hinaus.

Gadeland selbst gilt als ruhiger, familienfreundlicher Stadtteil mit einem angenehmen Wohnumfeld. Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in kurzer Entfernung vorhanden. Schulen, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen machen den Stadtteil besonders für Familien attraktiv. Medizinische Versorgung und Dienstleistungen des täglichen Lebens sind problemlos erreichbar, sodass kurze Wege das Leben in Gadeland erleichtern.

Die Wohnbebauung im Stadtteil ist vielfältig: Es finden sich gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils mit moderner Ausstattung, teils auch mit Renovierungsbedarf – ideal für Käufer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Grüngürtel, Parks und Spielplätze bieten Möglichkeiten zur Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zu Freizeit- und Kultureinrichtungen Neumünsters: Theater, Museen, das Schwimmbad, Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten wie die Holsten-Galerie sind leicht erreichbar. Die ruhige Wohnlage von Gadeland in Kombination mit der Nähe zum städtischen Zentrum macht den Stadtteil sowohl für Familien, Paare als auch Berufspendler besonders attraktiv.

Insgesamt verbindet Gadeland die Vorteile eines naturnahen und ruhigen Wohnquartiers mit den Vorzügen einer dynamischen Stadt: eine zentrale Lage, hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein breites Angebot an Bildung, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten – ein idealer Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten in Neumünster.

??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



??????? ???????: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

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

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)