

Neumünster – Wittorf

# Großzügige Doppelhaushälfte mit viel Platz und großem Garten

????????? ??????????: 25053100.1



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

??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

???????? ??????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ??? ??????

|                       |                           |                       |                        |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25053100.1                | ????? ???????         | 219.000 EUR            |
| ????????????          | ca. 147,55 m <sup>2</sup> | ????????????          | Käuferprovision        |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????   |                       | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????             | 6                         |                       | MwSt.) des             |
| ????????????? ???     | 4                         |                       | beurkundeten           |
| ????????????          |                           | ????? ??????????????  | Kaufpreises            |
| ??????????            | 1                         | ????? ??????????????  | 2023                   |
| ????? ??????????????  | 1922                      | ?????????             | ???????                |
|                       |                           | ?????????????         |                        |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????? ???        | ????????????????????? | ca. 31 m <sup>2</sup>  |
|                       | ??????????????, 5 x       | ??????                |                        |
|                       | ?????????????? ??????     | ????????              | ?????????, WC          |
|                       | ??????????????            |                       | ?????????????, ??????, |
|                       |                           |                       | ??????????????????     |
|                       |                           |                       | ?????????              |

???????? ??????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 415.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 31.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1922           |

???????? ??????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ????????



??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ????????



??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ????????



???????? ?????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ?????????



??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

?? ????????



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**

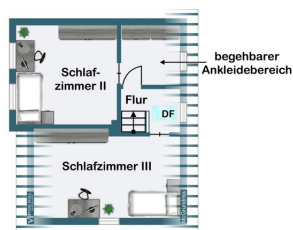
Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster  
neumuenster@von-poll.com | [www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Diese massiv errichtete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1922, ergänzt durch einen Anbau von 1953, bietet mit rund 147,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 31,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche viel Platz zum Wohnen und Arbeiten. Das 1.027 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch einen weitläufigen, vollständig eingefriedeten Garten mit Süd-/West-Ausrichtung. Hier erwarten Sie unter anderem ein Gewächshaus, ein Brunnen für die Grundwasserpumpe, eine Terrasse, ein Außengrill sowie ein Fahnenmast. Dank der zentrumsnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen schnell erreichbar.

Im Erdgeschoss stehen ca. 106,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Raumhöhe von etwa 2,82 m zur Verfügung. Hier befinden sich ein Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie ein Vollbad (beides 2003 erneuert) mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und einem neuen Durchlauferhitzer aus 2023. Zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, die Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2009 sowie ein praktischer Vorratsraum runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Dachgeschoss bietet rund 41,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Höhe von ca. 2,45 m. Es verfügt über ein Arbeitszimmer, einen kleinen Flur sowie zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer eignen.

Im Kellergeschoss stehen ca. 21,17 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit einer Raumhöhe von rund 1,73 m zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei weitere, von außen zugängliche Nebenräume im Erdgeschoss mit insgesamt 10,34 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Ausstattung ist einfach, und die Immobilie befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand – ideal für diejenigen, die viel Raum für eigene Gestaltungsideen suchen. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören eine Holztreppe, Holzdecken zwischen Erd- und Dachgeschoss, überwiegend holzvertäfelte Decken, zwei Kunststoffenster im Dachgeschoss (2010, 2-fach verglast), weitere Holzfenster (2-fach verglast, 1978 und 1990), drei einfach verglaste Dachflächenfenster sowie eine Kunststoff-Haustür aus 2004. Ein neuer Elektrosicherungskasten wurde 2003 installiert, die Leitungen und Elektrik stammen überwiegend aus ca. 1979. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung aus dem Jahr 2004. Bei den Bodenbelägen finden sich Fliesen, Laminat, Teppichboden und Linoleum. Zudem sind Glasfaser, Kabel-TV und eine SAT-Anlage vorhanden. Außenrollläden sind nicht verbaut.

Die Außenanlagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein Doppelcarport aus 2009 mit angrenzender Werkstatt und Starkstromanschluss, fünf PKW-Stellplätze auf der gepflasterten Auffahrt, ein Gewächshaus, ein Blechschuppen, die Terrasse, der Brunnen, ein Außengrill sowie der Fahnenmast gehören zur Ausstattung. Über das Carport ist zudem eine Zufahrt bis zum hinteren Teil des Grundstücks möglich.

Das Haus ist frei verfügbar und kann sowohl für den Eigenbedarf als auch für eine Neuvermietung genutzt werden. Teilweise vorhandene Feuchtigkeit im Keller sollte berücksichtigt werden.

Insgesamt überzeugt diese Doppelhaushälfte durch ihr großzügiges Raumangebot, die vielseitig nutzbaren Außenbereiche und die zentrale Lage. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie großes Potenzial für Familien oder Investoren, die das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Ein erster Eindruck ist bereits über den virtuellen Rundgang per QR-Code auf der vierten Seite des Exposés möglich.

??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

**Bau & Lage:**

- Massive Doppelhaushälfte mit Satteldach, Baujahr 1922, Anbau 1953
- Zentrumsnahe Lage

**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

??????? ???????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtteil der Stadt Neumünster, in verkehrsgünstiger und zugleich wohnfreundlicher 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 Einfelder See 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.

??????? ???????: 25053100.1 - 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.

???????? ??????????: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

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

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

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

---

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