Neumünster – Faldera

Ihr neues Traumhaus in Faldera – gepflegt, großzügig und mit Gartenidylle in begehrter Lage

VP azonosító: 25053103

VÉTELÁR: 379.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 159,32 m² • **SZOBÁK:** 5.5 • **FÖLDTERÜLET:** 659 m²

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Áttekintés

VP azonosító	25053103
Hasznos lakótér	ca. 159,32 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálószobák	4.5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1969
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	379.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 77 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

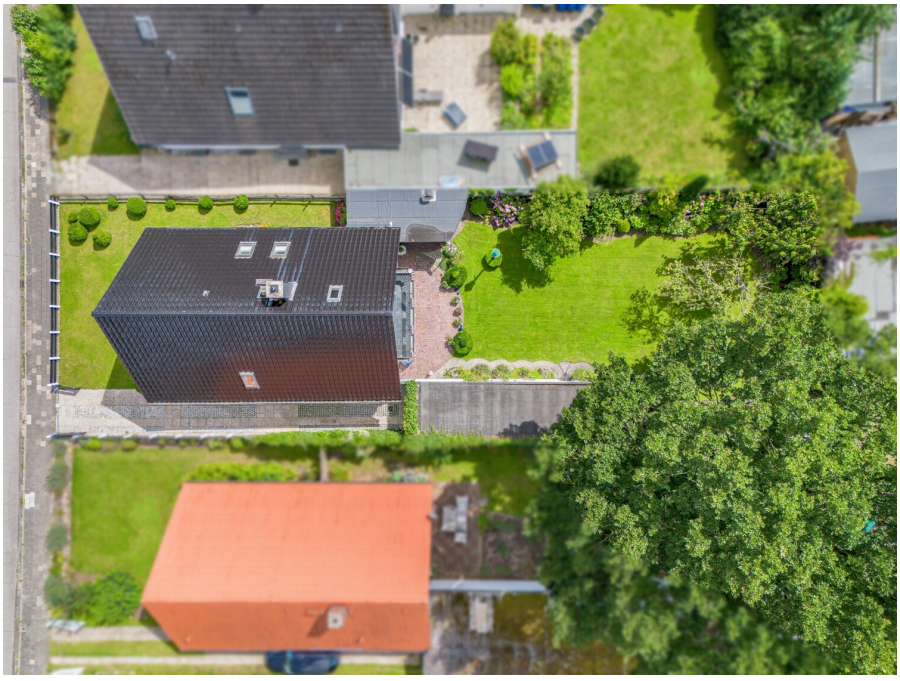
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan



VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

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

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az ingatlan

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Az elso benyomás

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 vereint zeitlose Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll angelegten Garten zu einem harmonischen Gesamtbild. Das vollständig eingezäunte, 659 m² große Grundstück im beliebten Neumünsteraner Stadtteil Faldera bietet stadtnahes und zugleich ruhiges Wohnen im Grünen – eine Kombination, die nur selten zu finden ist.
Mit einer Wohnfläche von ca. 159,32 m² (Erdgeschoss ca. 88,23 m², Dachgeschoss ca. 71,09 m²) sowie zusätzlichen ca. 77,66 m² Nutzfläche bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Paare, Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der gepflegte Gesamtzustand ermöglicht einen sofortigen Bezug.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2014 mit 150-Liter-Warmwasserspeicher. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Fußbodenheizung in der Küche und im Duschbad des Erdgeschosses sowie im großzügigen Vollbad des Dachgeschosses, während alle weiteren Räume mit Heizkörpern ausgestattet sind.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Diele. Zwei gemütliche Schlafzimmer, ein modernes Duschbad mit Fußbodenheizung sowie eine helle Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2000 bieten hohen Wohnkomfort. Das geräumige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur ca. 24 m² großen Westterrasse lädt zu entspannten Sonnenstunden ein. Die Terrasse ist mit einer 2023 erneuerten, manuell bedienbaren Markise ausgestattet. Eine zweite, überdachte Terrasse mit neuem Dach aus dem Jahr 2024 und Außenkamin ergänzt den Außenbereich ideal.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer, darunter eines mit Zugang zum ca. 4,7 m² großen Westbalkon. Das großzügige Vollbad mit Eckbadewanne, Dusche und Fußbodenheizung bietet viel Platz für die ganze Familie. Der isolierte Dachboden ist in zwei Räume unterteilt und eignet sich hervorragend zur Aufbewahrung.

Der ca. 50,06 m² große Teilkeller umfasst einen Flur, einen Vorratsraum, einen Partyraum, einen Hauswirtschaftsraum mit Dusche, eine Werkstatt sowie den Heizungsraum. Ein eingebauter Tresor ist ebenfalls vorhanden.

Drei PKW-Stellplätze im Freien sowie eine massive Garage mit ca. 27,60 m², elektrischem Tor, Werkstattbereich und praktischer Schraubergrube bieten viel Platz für Fahrzeuge und Hobbys. Eine Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung befindet sich ebenfalls in der Garage.

Technisch ist das Haus gut ausgestattet: Das Dach wurde 2010 komplett erneuert, mit 16 cm Dämmung versehen und mit glasierten Tonziegeln gedeckt. Die Fenster sind überwiegend 2-fach verglaste Holzfenster aus den Jahren 1997, 1998, 2003 und 2005, ergänzt durch zwei Kunststoff-Dachflächenfenster. Fünf Fenster verfügen über Rollläden, davon drei elektrisch. Glasfaser- und Kabel-TV-Anschlüsse sind vorhanden. Die Elektrik stammt noch aus dem Ursprungsbaujahr und ist 2-adrig ausgeführt – ein Aspekt, der Modernisierern zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet.

Mit Raumhöhen von ca. 2,40 m im Erd- und Dachgeschoss, einer Kellerdeckenhöhe von ca. 2,07 m, hochwertigen Treppen aus Jura-Marmor sowie einer abwechslungsreichen Bodengestaltung aus Fliesen, Teppich, Laminat und Linoleum verfügt das Haus über eine solide Basis für individuelles Wohnen.

Das Einfamilienhaus ist sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer, die sich ihren Wohntraum in Faldera erfüllen möchten, oder für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie in bevorzugter Lage zur Neuvermietung suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – oder entdecken Sie das Haus vorab bei einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Részletes felszereltség

Allgemeine Daten:
- Grundstück: 659 m², komplett eingezäunt, gepflegt angelegt und eingewachsen
- Lage: Beliebter Stadtteil Faldera in Neumünster
- Baujahr 1969, massive Bauweise, Satteldach
- Wohnfläche: ca. 159,32 m² (EG: 88,23 m², DG: 71,09 m²)
- Nutzfläche: ca. 77,66 m² (KG: 50,06 m², Garage: 27,60 m²)
- Sehr gepflegter Gesamtzustand, sofort verfügbar

Technik & Ausstattung:
- Gasheizung (2014) mit 150-Liter-Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung in Küche (EG), Duschbad (EG) und Vollbad (DG), übrige Räume mit Heizkörpern
- Elektrik: 2-adrig (Baujahr)
- Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss
- Dach (2010): glasierte Tonziegel, 16 cm Dämmung
- Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster (1997, 1998, 2003, 2005) sowie 2 Kunststoff-Dachflächenfenster
- 5 Rollläden, davon 3 elektrisch; abschließbare Fenster im EG
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat, Linoleum (2000)

Innenausstattung:
- Helle, gut geschnittene Räume mit durchdachtem Grundriss
- Einbauküche sowie Duschbad und Vollbad (2000)
- Hauswirtschaftsraum im Keller mit Dusche, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Treppe EG–DG aus Jura-Marmor, Treppe EG–KG gefliest
- Tresor im Keller

Außenanlagen:
- Garage (ca. 27,60 m²) mit elektrischem Tor, Schraubergrube und Werkstattbereich
- Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung (in der Garage)
- Drei PKW-Stellplätze auf gepflasterter Auffahrt
- Terrasse (ca. 24 m², West-Ausrichtung) mit Markise (2023)
- Überdachte Terrasse mit Außenkamin und neuem Dach (2024)
- Balkon (ca. 4,7 m², West-Ausrichtung)
- Freisitz hinter der Garage

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Minden a helyszínrol

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Herzen Schleswig-Holsteins, etwa 60 Kilometer nördlich von Hamburg und rund 30 Kilometer südlich von Kiel. Mit ihren neun Stadtteilen – darunter Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld – beherbergt Neumünster rund 80.000 Einwohner. Die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet, prägt das Stadtbild und trägt zum hohen Freizeitwert bei.

Neumünster überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Neben zahlreichen Supermärkten und Fachgeschäften sind besonders der größte EDEKA-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer-Outlet-Center im Süden der Stadt hervorzuheben. Hinzu kommen Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, Sportvereine, Ärzte, ein modernes Krankenhaus, die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum Schleswig-Holsteins, ein Schwimmbad, Theater und der beliebte Erlebnis-Tierpark mitten im Stadtwald.

Der Stadtteil Faldera bietet seinen Bewohnern eine angenehme Mischung aus Ruhe, Naherholung und guter Anbindung. Viele Einkaufsmöglichkeiten, wie das nahegelegene Fresencenter, sind fußläufig oder in wenigen Autominuten erreichbar. Der idyllische Falderapark mit seinem Teich ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Für Ausflüge laden der Einfelder See oder das Naturschutzgebiet Dosenmoor zu Naturerlebnissen direkt vor der Haustür ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Neumünster liegt mit drei Anschlussstellen an der Autobahn A7 (Hamburg–Flensburg) und ermöglicht so schnelle Wege in alle Landesteile – ob zur Ostsee, zur Nordseeküste oder sogar bis an die dänische Grenze. Auch die Bahnanbindung ist ausgezeichnet, mit regelmäßigen Verbindungen nach Kiel, Hamburg, Flensburg und Heide sowie der Nordbahn im Stundentakt nach Bad Segeberg und Bad Oldesloe. Innerhalb der Stadt sorgt der moderne öffentliche Nahverkehr der Stadtwerke, inklusive eines per App buchbaren Shuttle-Services, für eine komfortable Mobilität.

Insgesamt bietet Faldera eine lebenswerte Wohnlage, die sowohl durch ihre ruhige, grüne Umgebung als auch durch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen überzeugt.

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 215.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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 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.

VP azonosító: 25053103 - 24537 Neumünster – Faldera

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster
Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com