Neumünster – Wittorf

Sofort verfügbare 4-Zimmer-Hochparterrewohnung mit Balkon – zentral & modernisiert

VP azonosító: 25053101

VÉTELÁR: 179.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 83,89 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Áttekintés

VP azonosító	25053101
Hasznos lakótér	ca. 83,89 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1957

Vételár	179.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 21 m²
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.06.2026
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	98.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az elso benyomás

In attraktiver, zentrumsnaher Lage von Neumünster befindet sich diese modernisierte und sehr gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung.
Sie liegt im Hochparterre eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957, das insgesamt sechs Wohneinheiten auf drei Ebenen beherbergt – pro Etage jeweils zwei Wohnungen. Die hier angebotene Wohnung mit der Nummer 02 (EG rechts) ist über nur sechs Stufen vom Hauseingangsflur aus erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und somit ab sofort verfügbar – ein großer Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Sie kann ohne Kündigungsfristen kurzfristig selbst bezogen oder alternativ zu marktgerechten Konditionen neu vermietet werden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 83,89 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsdetails und einen äußerst gepflegten Zustand. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Süd-West-Balkon mit Holzboden, der von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 19,96 m², drei gut geschnittene Schlafzimmer (12,69 m² / 13,24 m² / 11,68 m²), eine separate Küche (11,04 m²) mit praktischer Nische für Waschmaschine und Trockner sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und großer Eckbadewanne. Bad und Einbauküche wurden 2019 vollständig erneuert. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten, Soft-Close-Funktion und einem zeitlosen Design ausgestattet.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Im Jahr 2020 wurden überwiegend neue Heizkörper verbaut, einheitlicher Laminatboden in allen Zimmern verlegt sowie die Elektrik auf eine zeitgemäße 3-adrige Verkabelung umgestellt. Die Küche erhielt 2024 neue Fliesen. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung stammen aus den Jahren 1985 und 1987. Das Treppenhaus wurde 2023 frisch gestrichen, die Treppenhausfenster stammen aus dem Jahr 2013.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung. Glasfaseranschluss sowie Kabel-TV sind vorhanden, ebenso ein gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz vor dem Gebäude. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Zur Wohnung gehören zwei eigene praktische Nebenräume: ein geräumiger Kellerraum mit ca. 13,63 m² (Deckenhöhe ca. 1,94 m) sowie ein eigenes Dachbodenabteil mit ca. 8 m² Nutzfläche. Die Deckenhöhe in der Wohnung selbst beträgt ca. 2,47 Meter. Insgesamt stehen Ihnen somit rund 21,63 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.

Das Hausgeld beläuft sich derzeit auf 542,00€ pro Monat. Davon entfallen 254,38€ auf umlagefähige Kosten (inkl. ca. 133€ Heizkosten) und 287,21€ auf nicht umlagefähige Kosten, wovon 231,50€ monatlich in die Rücklage fließen. Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Stellplatz, doch stehen öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes ist C – ein solider Wert für diese Baualtersklasse.

Ein attraktives Gesamtpaket – ideal für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, oder für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Wohnung in begehrter Lage suchen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie diese Wohnung live vor Ort. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Részletes felszereltség

Objektdetails:
- 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre (Wohnung Nr. 02, EG rechts)
- Ca. 83,89 m² Wohnfläche + ca. 21,63 m² Nutzfläche (Keller & Dachboden)
- Baujahr 1957, massive Bauweise
- Sehr zentrumsnah in Neumünster gelegen
- Sechs Wohneinheiten im Haus (je 2 pro Etage)
- Nicht vermietet – sofort verfügbar zur Eigennutzung oder Neuvermietung
- Gemeinschaftsgarten & Fahrradstellplatz vor dem Haus

Ausstattung & Modernisierungen:
- Modernisierter und sehr gepflegter Zustand
- Süd-West-Balkon mit Holzboden
- Einbauküche (2019) mit Soft-Close & hochwertigen Geräten
- Tageslichtbad (2019) mit Dusche & Eckbadewanne
- Waschmaschinen-/Trocknernische in der Küche
- Einheitlicher Laminatboden (2020), Fliesen in Küche (2024) & Bad
- Elektrik erneuert (3-adrig, 2020), neue Heizkörper (2020)
- Kunststofffenster (1985 & 1987), Treppenhausfenster (2013), Anstrich (2023)
- Deckenhöhe ca. 2,47 m

Technik & Gebäude:
- Fernwärmeheizung
- Energieeffizienzklasse C
- Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss
- Kein Aufzug, kein eigener Stellplatz (öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden)

Wirtschaftliche Daten:
- Hausgeld: 542€ / Monat
- davon umlagefähig: 254,38€ (inkl. ca. 133€ Heizkosten)
- nicht umlagefähig: 287,21€ (inkl. 231,50€ Rücklage)
- Miteigentumsanteil: 463 / 10.000

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

Minden a helyszínrol

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 insgesamt 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.

Wittorf liegt im Westen Neumünsters und zeichnet sich durch eine angenehme, meist ruhige Wohnlage mit einem Mix aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und landwirtschaftlich geprägten Flächen aus. Der Stadtteil vereint ländliche Idylle mit städtischer Nähe und bietet damit ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Infrastruktur in Neumünster ist hervorragend: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter der größte EDEKA-Markt Norddeutschlands im nahegelegenen Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd, befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Zahlreiche Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, vielfältige Sportvereine, eine Berufsfeuerwehr, niedergelassene Ärzte und ein modernes Krankenhaus sorgen für eine umfassende Versorgung und hohe Lebensqualität. Darüber hinaus bieten die Holstenhallen – das größte Veranstaltungszentrum Schleswig-Holsteins – ein abwechslungsreiches Kultur- und Messeprogramm. Der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald, das städtische Theater und das Schwimmbad ergänzen das Freizeitangebot.

Vom Standort Wittorf erreichen Sie viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder dem gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr. Auch das beliebte Fresencenter mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten oder der idyllische Falderapark mit seinem Teich sind schnell zu erreichen. Für Naherholung und Ausflüge bieten sich der Einfelder See oder das Dosenmoor an – beide Ziele sind auch über die Stadtgrenzen hinaus sehr beliebt.

Die Verkehrsanbindung von Neumünster ist ausgezeichnet: Drei Anschlussstellen zur Autobahn A7 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Hamburg, Kiel oder Flensburg. Auch mit dem Zug ist Neumünster bestens erreichbar – dank direkter Verbindungen nach Hamburg, Kiel, Flensburg, Heide, Bad Segeberg und Bad Oldesloe. Innerhalb des Stadtgebiets sorgt ein moderner öffentlicher Nahverkehr inklusive App-bestellbarem

Shuttle-Service für flexible und bequeme Mobilität.

VP azonosító: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2026.
Endenergiebedarf beträgt 98.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25053101 - 24539 Neumünster – Wittorf

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