

Neumünster – Gadeland

## Bájos ikerház modern bovítménnyel, könnyen karbantartható telken

VP azonosító: 25053161



VÉTELÁR: 224.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 363 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25053161                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 82,97 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                        |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1923                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs               |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 224.500 EUR                                                               |
| Ház                      | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 48 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.03.2024    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 240.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1923                       |

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Az ingatlan

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## Az első benyomás

Ez az ikerház Neumünster népszerű Gadeland kerületében található. A helyszín csendes, 30 km/h-s zónában található, ugyanakkor közel van a városközponthoz. Ez kiváló infrastruktúrát biztosít, beleértve a bevásárlási lehetőségeket, iskolákat és tömegközlekedést. Az ingatlan ideális kis családok, párok, egyedülállók vagy befektetők számára, akik értékelik a központi, mégis csendes elhelyezkedést. A főépületet 1923-ban építették szilárd építési módszerekkel, és 2016-ban bővítették egy modern földszinti hozzáépítéssel. A körülbelül 82,97 m<sup>2</sup>-es lakótér három szobából áll, köztük egy tágas nappaliból és étkezőből, egy funkcionális konyhából beépített szekrényekkel, egy modern zuhanyzóból, amelyhez zuhanyzó és mosógép-csatlakozás tartozik (2016-ban telepítve), valamint két hálószobából. A részleges pince további 18,88 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál. A masszív garázs (kb. 30 m<sup>2</sup>) a hozzá tartozó tárolóhelyiséggel akár két jármű számára is biztosít parkolási lehetőséget. Az ingatlan üresen kerül átadásra, azonnal beköltözhető vagy kiadható, így vonzó mind a saját tulajdonú ingatlannal rendelkezők, mind a befektetők számára. Az ingatlan általánosságban jó állapotban van, bár némi felújításra van szükség, így az új tulajdonos saját, személyes ízléssel alakíthatja ki a házat. Az ingatlan a modern kényelem elbuvoló kombinációját kínálja: A főépület új, 1985-ből származó tetővel rendelkezik, a gázfűtési rendszert 2018-ban cserélték, a nappaliban pedig már kiépítették a fűtési kályha csatlakozási pontját. A dupla üvegezésű PVC ablakokat 2016-ban a főépületben és 2017-ben a bővítményben szerelték be. A földszinti hálószobában hangszigetelt ablak található elektromos külső redonyokkal. A padlóburkolat járólappal (2016) és laminált padló, háromfázisú elektromos vezetékek, beépített szekrények a tetőtérben, valamint egy falépcső vezet fel a földszintre a tetőtérbe. A külső rész teljesen kerített, és gondozott kerttel, körülbelül 20 m<sup>2</sup>-es terasszal és körülbelül 9 m<sup>2</sup>-es fedett terasszal rendelkezik. További kényelmet biztosít egy faház, egy talajvízszivattyúval ellátott kút, egy parabolaantenna és egy optikai kábeles kapcsolat az utcában. A belmagasság a földszinten 2,53 m, a padlásán 2,24 m, az alagsorban pedig 1,55 m. Ez a vonzó ingatlan a praktikus lakhatási kényelmet és a gondozott kertet ötvözi, és azonnal beköltözhető. Kiváló lehetőséget kínál saját tulajdonú ingatlanok tulajdonosai vagy befektetők számára Neumünster Gadeland kerületének központi, csendes részén. Egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma, és előzetesen vegyen részt virtuális túrán az ingatlan részleteinek negyedik oldalán található QR-kód segítségével.

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Részletes felszereltség

### 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:

- Komplette 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

**VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## 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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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