

Neumünster – Gadeland

Bájos ikerház modern bovítménnyel, könnyen karbantartható telken

VP azonosító: 25053161



VÉTELÁR: 224.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,97 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 363 m²

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Áttekintés

VP azonosító	25053161	Vételár	224.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 82,97 m ²	Ház	Ikerház fele
Szobák	3	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2	Modernizálás / felújítás	2018
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1923	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 48 m ²
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	240.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.03.2024	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1923

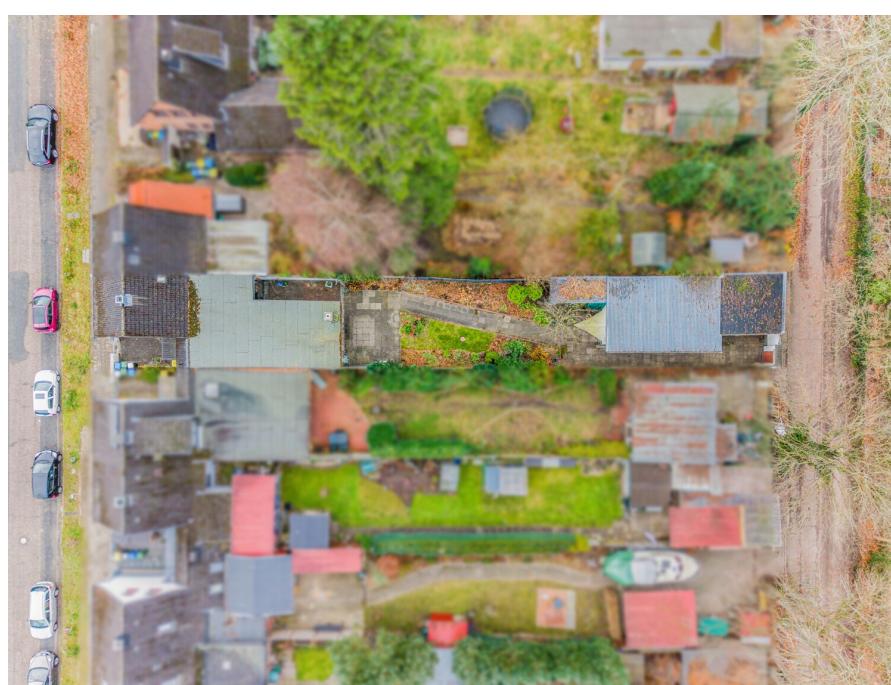
VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Az ingatlan



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Az ingatlan



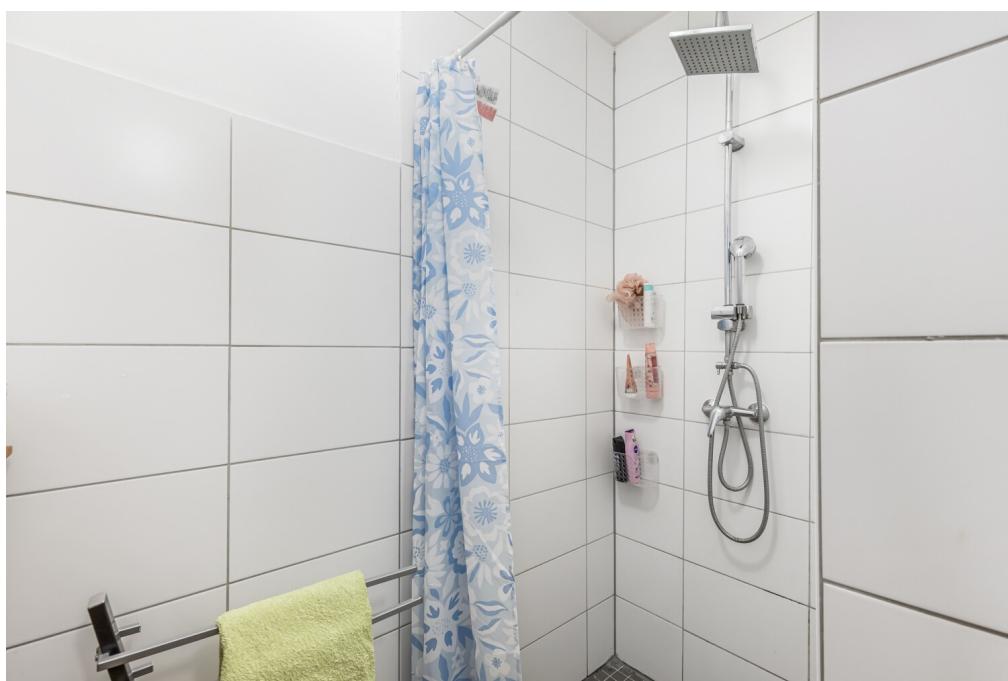
VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

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
neumuener@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuener



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Az ingatlan

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



VP azonosító: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

Az elso 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 foépületet 1923-ban építették szilárd építési módszerekkel, és 2016-ban bővítették egy modern földszinti hozzáépítéssel. A körülbelül 82,97 m²-es lakótér három szobából áll, köztük egy tágas nappaliból és étkezőból, egy funkcionális konyhaból beépített szekrényekkel, egy modern zuhanyzóból, amelyhez zuhanyzó és mosogép-csatlakozás tartozik (2016-ban telepítve), valamint két hálószobából. A részleges pince további 18,88 m² hasznos területet kínál. A masszív garázs (kb. 30 m²) 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 általanosságban jó állapotban van, bár némi felújításra van szükség, így az új tulajdonos saját, személyes ízléssel alakíthatja ki a házat. Az ingatlan a modern kényelem elbuvölő kombinációját kínálja: A foépület új, 1985-bol származó tetovel rendelkezik, a gázfutási rendszert 2018-ban cserélték, a nappaliban pedig már kiépítették a fatüzelésű kályha csatlakozási pontját. A dupla üvegezésű PVC ablakokat 2016-ban a foépületben és 2017-ben a bővítményben szerelték be. A földszinti hálószobában hangszereltek ablak található elektromos különredőkkel. A padlóburkolat járólap (2016) és laminált padló, háromeres elektromos vezetékek, beépített szekrények a tetőterben, valamint egy falépcso vezet fel a földszintrol a tetőterbe. A külön rész teljesen kerített, és gondozott kerttel, körülbelül 20 m²-es terasssal és körülbelül 9 m²-es fedett terasssal 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 padláson 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 idopontot még ma, és előzetesen vegyen részt virtuális tűrén 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 m²
- 3 Zimmer: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenschluss
- Teilkeller ca. 18,88 m²

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 m², überdachte Terrasse ca. 9 m²
- Holzschuppen, Brunnen mit Grundwasserpumpe
- Massive Garage ca. 30 m² 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2024.

Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com