

Neumünster – Wittorf

Tágas ikerház rengeteg hellyel és nagy kerttel

VP azonosító: 25053100.1



VÉTELÁR: 219.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147,55 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.027 m²

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Áttekintés

VP azonosító	25053100.1
Hasznos lakótér	ca. 147,55 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1922
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 5 x Felszíni parkolóhely

Vételár	219.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 31 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	415.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1922

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

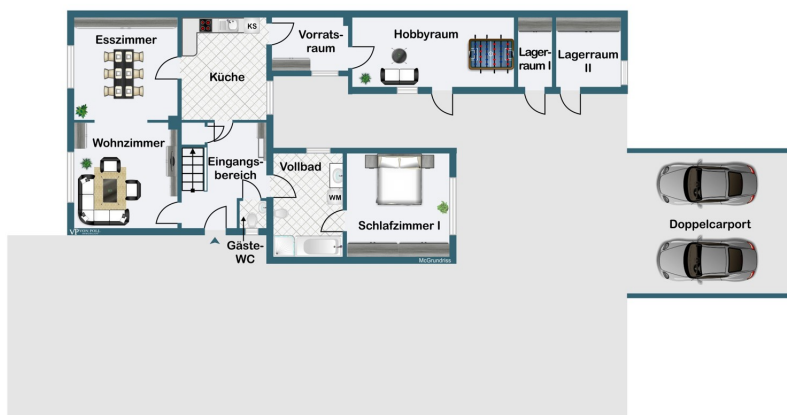
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

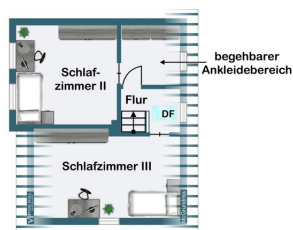
Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster
neumuenster@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuenster

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Az első benyomás

Ez a masszív építésű, 1922-ben épült és 1953-ban kibővített ikerház tágas teret kínál életre és munkára, körülbelül 147,55 m² lakóterülettel és további 31,51 m² hasznos alapterülettel. Az 1027 m²-es telek tágas, teljesen bekerített, dél-nyugati fekvésű kerttel büszkélkedhet. Itt többek között üvegház, talajvízszivattyúhoz való kút, terasz, kültéri grillezo és zászlórúd található. Központi elhelyezkedésének köszönhetően a bevásárlási lehetőségek és a közszolgáltatások könnyen megközelíthetők. A földszinten körülbelül 106,46 m² lakótér található, körülbelül 2,82 m belmagassággal. Ez a szint egy elosztóból, egy vendég WC-ből és egy teljes fürdoszobából (mindkettő 2003-ban felújítva) áll, káddal, zuhanyzóval, mosógép-csatlakozóval és egy 2023-ban beépített új vízmelegítővel. Két hálószoba, egy nappali, egy étkező, egy 2009-es beépített egységekkel ellátott konyha és egy praktikus kamra teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. A tetőtér körülbelül 41,09 m² lakóteret kínál, körülbelül 2,45 m belmagassággal. Található benne egy dolgozószoba, egy kis elosztó és két rugalmasan alakítható hálószoba, amelyek ideálisak hálószobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként. Az alagsor körülbelül 21,17 m² hasznos területet biztosít, körülbelül 1,73 m belmagassággal. Ezenkívül a földszinten további két, kívülről megközelíthető háztartási helyiség található, összesen 10,34 m²-en, amelyek extra tárolóhelyet biztosítanak. Az ingatlan egyszerűen berendezett és felújításra szoruló – ideális azok számára, akik bőséges lehetőséget keresnek a tér személyre szabására. Jellemzők: falépcső, fa mennyezet a földszint és a padlás között, túlnyomórészt fa lambériás mennyezet, két dupla üvegezésű PVC ablak a padláson (2010-ben beszerelve), további dupla üvegezésű fa ablakok (1978-ban és 1990-ben beszerelve), három egyrétegű üvegezésű tetőablak és egy 2004-es PVC bejárati ajtó. Egy új elektromos biztosítékdobozt szereltek be 2003-ban, míg a vezetékek és az elektromos rendszer nagy része 1979 körül származik. A ház futását egy 2004-es gázkazán biztosítja. A padlóburkolatok járólappal, laminált padló, szőnyegpadló és linóleum. Optikai internet, kábeltévé és parabolaantenna is rendelkezésre áll. Külső redonyok nincsenek felszerelve. A telek számos funkciót kínál: egy 2009-es dupla gépkocsibeálló, hozzá tartozó muhelytel és nagyfeszültségű áramcsatlakozással, öt parkolóhely a burkolt kocsifelhajtón, egy üvegház, egy fémház, egy terasz, egy szökőkút, egy kültéri grillezo és egy zászlórúd. A gépkocsibeállón keresztül az ingatlan hátsó részébe is be lehet jutni. A ház azonnal költözheto, és alkalmas magánlakásként vagy bérbeadásra. Az alagsorban némi nedvességet kell figyelembe venni. Összességében ez az ikerház tágas lakóterével, sokoldalú kültéri területeivel és központi elhelyezkedésével lenyugozó. Annak ellenére, hogy felújításra szoruló, az ingatlan nagyszoru lehetőségeket kínál családok vagy befektetok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék

modernizálni a házat. Gyozodjön meg róla saját szemével – egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma, és tapasztalja meg a ház varázsát első kézből. Az első benyomás már most is lehetséges a virtuális túra segítségével, az ingatlan részleteinek negyedik oldalán található QR-kód segítségével.

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Részletes felszereltség

Bau & Lage:

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

Flächen & Räume:

- Wohnfläche gesamt: ca. 147,55 m² (EG: 106,46 m² / DG: 41,09 m²)
- Nutzfläche gesamt: ca. 31,51 m² (KG: 21,17 m² / Nebenräume EG: 10,34 m²)
- 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

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25053100.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 415.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25053100.1 - 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