

Neumünster – Gadeland

## Affascinante casa bifamiliare con ampliamento moderno su un terreno di facile manutenzione

*Codice oggetto: 25053161*



PREZZO D'ACQUISTO: 224.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,97 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 363 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053161
Superficie netta	ca. 82,97 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1923
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	224.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 48 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2024
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	240.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1923



Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà





Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà





Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà





Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà





Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà



Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà





Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà



Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà





Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## La proprietà

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com



**Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare si trova nel popolare quartiere Gadeland di Neumünster. La posizione vanta una posizione tranquilla, entro una zona a traffico limitato a 30 km/h, pur offrendo la vicinanza al centro città. Questo offre ottime infrastrutture, tra cui negozi, scuole e trasporti pubblici. La proprietà è ideale per piccole famiglie, coppie, single o investitori che apprezzano una posizione centrale ma tranquilla. La casa principale è stata costruita nel 1923 con solidi metodi di costruzione ed è stata ampliata nel 2016 con un moderno ampliamento al piano terra. La superficie abitabile di circa 82,97 m<sup>2</sup> comprende tre stanze, tra cui un ampio soggiorno e sala da pranzo, una cucina funzionale con mobili componibili, un moderno bagno con cabina doccia e attacco per lavatrice (installato nel 2016) e due camere da letto. Il seminterrato parziale offre ulteriori 18,88 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile. Il solido garage (di circa 30 m<sup>2</sup>) con annesso ripostiglio può ospitare fino a due veicoli. L'immobile verrà consegnato libero ed è pronto per essere occupato immediatamente o affittato, il che lo rende interessante sia per i proprietari che per gli investitori. L'immobile è generalmente in buone condizioni, sebbene siano necessari alcuni lavori di ristrutturazione, consentendo al nuovo proprietario di aggiungere il proprio tocco personale. Le caratteristiche offrono un'affascinante combinazione di comfort abitativo moderno: la casa principale ha un nuovo tetto risalente al 1985, l'impianto di riscaldamento a gas è stato sostituito nel 2018 e un allaccio per una stufa a legna è già presente nel soggiorno. Le finestre in PVC con doppi vetri sono state installate nel 2016 nella casa principale e nel 2017 nell'ampliamento. La camera da letto al piano terra ha una finestra insonorizzata con tapparelle elettriche esterne. La pavimentazione in piastrelle (2016) e laminato, l'impianto elettrico a tre conduttori, gli armadi a muro in mansarda e una scala in legno dal piano terra alla mansarda completano il quadro. L'esterno è completamente recintato e offre un giardino ben curato, una terrazza di circa 20 m<sup>2</sup> e una terrazza coperta di circa 9 m<sup>2</sup>. Una casetta in legno, un pozzo con pompa per l'acqua di falda, un'antenna parabolica e un collegamento in fibra ottica sulla strada offrono ulteriore comfort. Le altezze dei soffitti sono di 2,53 m al piano terra, 2,24 m in soffitta e 1,55 m nel seminterrato. Questa attraente proprietà combina comfort abitativo pratico e un giardino ben curato ed è pronta per essere abitata immediatamente. Rappresenta un'eccellente opportunità per proprietari o investitori in una posizione centrale e tranquilla nel quartiere Gadeland di Neumünster. Prenota oggi stesso un appuntamento per una visita personale e fai un tour virtuale in anticipo utilizzando il codice QR a pagina quattro dei dettagli dell'immobile.

Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Dettagli dei servizi

### 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:

- Komplett 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

**Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25053161 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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