Neumünster – Stadtmitte

Stadtvilla mit vielfältigem Potenzial - zentrumsnah gelegen

Número da propriedade: 23053172

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • **ÁREA:** ca. 168 m² • **QUARTOS:** 6.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 497 m²

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Numa vista geral

Número da propriedade	23053172
Área	ca. 168 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6.5
Casas de banho	1
Ano de construção	1909
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	299.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 84 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	21.09.2033
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	365.30 kWh/m²a
Classificação energética	H

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Uma primeira impressão

In einer der beliebten Straßen und Wohngegenden von Neumünster finden Sie diese Stadtvilla, die eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer bietet. Mit ihrem Charme aus vergangenen Zeiten und der Möglichkeit zur privaten und/ oder geschäftlichen Nutzung (zu maximal 50%) eröffnet sich hier ein breites Spektrum an Potenzial. Die Villa, deren Rauputz-Fassade unter Denkmalschutz steht, beeindruckt bereits auf den ersten Blick durch ihre kubische und massive Bauweise. Das Baujahr von etwa 1908 verleiht ihr einen historischen Charakter, der durch sorgfältige Renovierung und Sanierung weiter aufgewertet werden kann. Die Grundstücksgröße von ca. 497 m² bietet ausreichend Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der erste Eindruck setzt sich im Inneren fort, wo hohe Decken mit einer Raumhöhe von über 3 Metern und teilweise Stuckverzierungen ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz vermitteln. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht helle, gut geschnittene Räume, die sich individuell gestalten lassen. Echter pitch pine Dielenboden erstreckt sich in vielen Zimmern, wobei teilweise auch Fliesen und Teppich verlegt wurden. Diese Elemente fügen sich harmonisch in das historische Ambiente ein. Die Immobilie verfügt überwiegend über 2-fach verglaste Holzfenster und teilweise Kunststofffenster, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Das Erdgeschoss umfasst den Eingangsbereich als Windfang, einen Flur sowie drei geräumige Zimmer und die ca. 20 Jahre alte Einbauküche. Ein besonderes Highlight ist die überdachte Veranda, die einen direkten Zugang zum eingezäunten und pflegeleicht gestalteten Garten ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Im Obergeschoss befinden sich ein weiterer Flur, drei zusätzliche Zimmer sowie ein ca. 15 Jahre altes Duschbad und ein Abstellraum. Ein kleiner Balkon im Obergeschoss bietet einen Blick in den Garten und lädt zum Verweilen ein. Der Vollkeller bietet neben einem Flur auch zwei Kellerräume zur Vorratshaltung, einen Hauswirtschaftsraum und den Heizungsraum. Hier finden Sie ausreichend Stauraum und Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das Dachgeschoss bietet großzügige Ausbaureserven oder dient als zusätzliche Abstellfläche. Die Immobilie ist sehr gepflegt und wurde regelmäßig Instand gehalten. Im Jahr 2001 wurde ein neues Dach installiert, während ca. 2005 eine neue Ölheizung eingebaut wurde, die weiter betrieben werden darf. Ebenso wurden im Jahr 2003 neue Kunststofffenster in Bad, Küche und Treppenhaus ausgetauscht. Zusätzlich zur Villa gehören eine Garage sowie ein gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien. Die zentrumsnahe Lage gewährleistet eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn. Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und vieler wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, um diese beeindruckende Immobilie in ihrem vollen Potenzial zu entfalten und Ihre Wohn- oder Geschäftsträume zu verwirklichen und

vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Über den QR-Code im Exposé erhalten Sie die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang.

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Detalhes do equipamento

- Zentrumsnahe Wohnlage
- Helle, gut geschnittene Räume
- Echter Holzdielenboden (pitch pine)
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Repräsentative Villa in beliebter Straße von Neumünster
- Duschbad
- 2-fach verglaste Holzfenster und teilweise Kunststofffenster
- Überdachte Veranda
- Vollkeller
- Garage
- Gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien
- Kleiner Balkon
- Pflegeleichter Garten
- Kabel TV
- Neues Dach aus 2001
- Neue Ölheizung aus 2005

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Tudo sobre a localização

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. In den Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld leben insgesamt rund 80.000 Einwohner. Durch Neumünster fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg und das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd, Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, zahlreiche Sportvereine, eine Berufsfeuerwehr, niedergelassene Ärzte und ein modernes Krankenhaus, die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum des Landes, ein Schwimmbad, ein Theater sowie der Erlebnis-Tierpark mitten im Stadtwald machen Neumünster zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnort. Vom Standort der präsentierten Immobilie erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfelder See oder das benachbarte Dosenmoor. Die Verkehrsanbindung der Stadt ist hervorragend, Neumünster ist mit drei Anschlussstellen an die Autobahn 7 Hamburg–Flensburg angeschlossen und aufgrund der zentralen Lage der Stadt erreichen Sie mit dem Auto schnell und bequem jeden anderen Ort im Land. In einer Stunde sind Sie zum Beispiel an der dänischen Grenze oder fahren durch die Holsteinische Schweiz zu den Ostseebädern an der Lübecker Bucht, anderthalb Stunden benötigen Sie zur Nordseeküste. Neumünster verfügt auch über eine sehr gute Bahnanbindung. So rollt etwa die Nordbahn im Stundentakt zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe mit guter Anbindung nach Kiel und Hamburg sowie nach Flensburg und Heide. Innerhalb Neumünsters bietet der moderne öffentliche Personennahverkehr der örtlichen Stadtwerke einfache und bequeme Anbindungen in alle Teile der Stadt und ins nähere Umland, wahlweise sogar mit einem per App bestellbaren Shuttle-Service. So sind alle wichtigen Dinge des persönlichen Bedarfs jederzeit schnell erreichbar.

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 365.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número da propriedade: 23053172 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com