Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenendlage im beliebten Malerviertel von Neumünster

Objektnummer: 26053102



KAUFPREIS: 386.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.72 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 980 m^2

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26053102
Wohnfläche	ca. 145.72 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	386.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ
Energieausweis gültig bis	27.09.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie

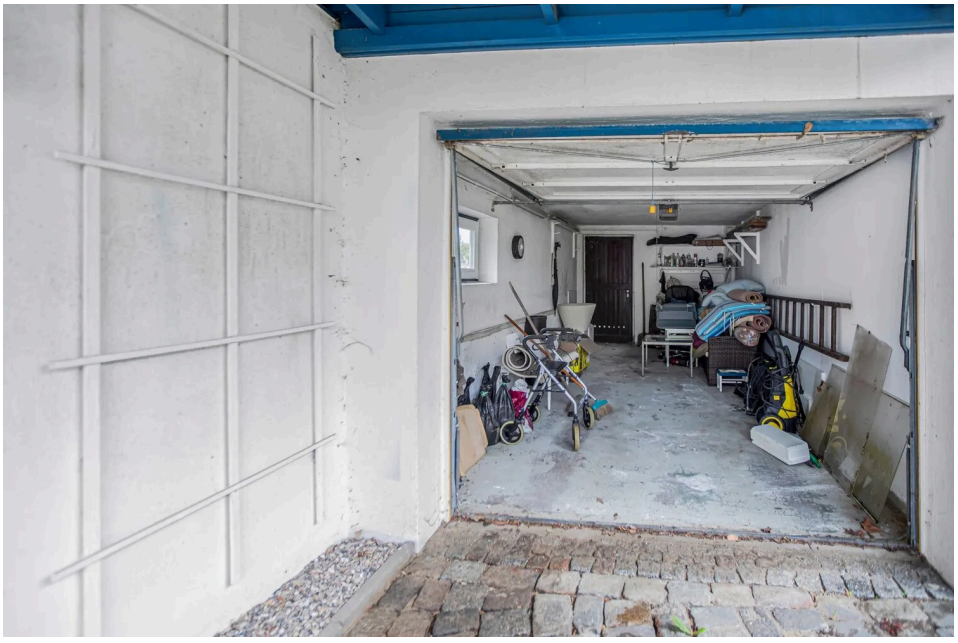




Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie

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



Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Ein erster Eindruck

In einer äußerst gefragten Wohnlage, am Ende einer ruhigen Sackgasse, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 und verbindet Wohnkomfort mit einer attraktiven Grundstücksgröße von ca. 980 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre massive Bauweise und bietet eine Wohnfläche von rund 145,72 m², verteilt auf insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Das großzügige Grundstück ist besonders pflegeleicht angelegt und lädt mit viel Platz zum Verweilen im Grünen ein. Die Gestaltung verschafft ausreichend Freiraum für individuelle Wünsche oder Gestaltungsideen. Die Rasenfläche sowie die umgebenden Hecken und Bäume schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Die Zufahrt erfolgt über einen gepflasterten Weg, der direkt zur Garage mit elektrischem Tor führt.

Der Wohnbereich besticht durch hochwertige Holzböden, die dem Haus einen besonderen Charme verleihen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und dient als zentraler Treffpunkt für Familien und Gäste. Ein maßgefertigtes Bücherregal im Wohnzimmer und freiliegende Deckenbalken unterstreichen den wohnlichen Charakter des offenen Raumes.

Die helle Einbauküche bietet ausreichend Stauraum. Große Sprossenfenster und gepflegte Fliesenböden verleihen der Küche eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die Küche liegt praktisch zwischen den Wohnbereichen und dem direkt angrenzenden beheizten Wintergarten.

Ein Highlight des Hauses ist der beheizte Wintergarten, der bei jedem Wetter zusätzlichen Wohnraum ermöglicht. Die raumhohen Fenster geben den Blick auf die Terrasse und den Garten frei und holen viel Tageslicht ins Haus. Die markanten blauen Fensterläden und Holzbalken greifen den architektonischen Stil der Außenfassade auf.

Das Haus verfügt über zwei voll ausgestattete Bäder: Im Erdgeschoss steht ein modernes Duschbad zur Verfügung, während das Dachgeschoss mit einem Wannenbad mitsamt separatem WC überzeugt. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss begeistert durch eine großzügige Eckbadewanne und helle Fliesen.

Der voll unterkellerte, beheizte Bereich punktet mit besonderen Ausstattungsmerkmalen wie einer Sauna sowie einem separaten Kelleraufgang nach außen. Neben der Sauna befindet sich ein großzügiger Entspannungsbereich mit hell gefliesten Böden und holzverkleideter Decke. Ebenfalls im Kellerbereich findet sich ein geräumiges Büro, das ideale Bedingungen für Homeoffice schafft.

Für den täglichen Komfort sorgen überwiegend moderne Kunststofffenster, elektrische Fenstermarkisen und Fernwärme als zeitgemäße Heizungsart. Das Raumangebot wird durch ein liebevoll gestaltetes Gästezimmer erweitert, das vielseitig nutzbar ist. Das Gästezimmer besticht durch Einbauspots in der Decke sowie ein großes Fenster mit Vorhängen, wodurch auch hier viel Licht einströmt.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine attraktive Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, gepflegter Ausstattung, vielseitig nutzbaren Flächen und einer begehrten Lage in ruhiger Sackgassenendlage. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein persönliches Bild zu machen.

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Ausstattung und Details

- Sehr gefragte Lage
- Sackgassenendlage
- Großes und pflegeleichtes Grundstück
- Massivbauweise
- Überwiegend Kunststofffenster (jüngere Baujahre)
- Hochwertige Holzböden
- Elektrische Fenstermarkisen
- Duschbad im Erdgeschoss
- Wannenbad im Dachgeschoss
- Separates WC im Dachgeschoss
- Wintergarten (bezeizt)
- Offener Kamin
- Einbauküche
- Garage (elektrisches Tor)
- Vollkeller (beheizt)
- Sauna im Keller
- Kelleraußenaufgang

Bauliche Historie:
- Die Fenster wurden teilweise durch Kunststofffenster erneuert.

Mögliche Sanierungsmaßnahmen:
- Zusätzliches Schlafzimmer:

Das große Schlafzimmer im Obergeschoss kann in zwei separate Zimmer mit eigenem Flurzugang aufgeteilt werden.
- Wohnküche:

Die bestehende Küche bietet Potenzial für die Gestaltung einer großzügigen Wohnküche.
- Dämmung:

Verbesserung der Energieeffizienz durch 16 cm Dachdämmung sowie 24 cm Dämmung der obersten Geschossdecke (WLS 035).

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im sogenannten „Malerviertel“ von Neumünster – einem der beliebtesten und etabliertesten Wohngebiete der Stadt. Das Viertel zeichnet sich insbesondere durch seine gewachsene Nachbarschaft, die ruhigen Straßen sowie die überwiegend gepflegte Einfamilienhaus- und Villenbebauung aus und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Das Malerviertel genießt seit vielen Jahren einen hervorragenden Ruf und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem befindet sich das Friedrich-Ebert-Krankenhaus in unmittelbarer Nähe der Immobilie und ist nur etwa 500 Meter entfernt. Auch Sport- und Freizeitangebote sowie Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei.

Die Innenstadt von Neumünster mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Pendler von der guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen sowie die Autobahn A7 in Richtung Hamburg, Kiel und Flensburg. Der Bahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr bietet zusätzliche Mobilität.

Insgesamt handelt es sich um eine besonders gefragte Wohnlage, die urbanes Leben, ruhiges Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053102 - 24539 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde
Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com