Neumünster – Wittorf

Ein Haus – zwei Wohneinheiten: Ideal für Familien, Generationen oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 26053128.1



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193.81 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1044 m²

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26053128.1
Wohnfläche	ca. 193.81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	315.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	186.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Ein erster Eindruck

In einer äußerst gefragten Wohnlage, am Ende einer ruhigen Sackgasse, im beliebten Stadtteil Wittorf, präsentiert sich diese großzügige Immobilie auf einem ca. 1.044 m² großen Grundstück und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von rund 193,81 m², verteilt auf insgesamt 7,5 Zimmer. Neben vier Schlafzimmern stehen drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Büro, Ankleidezimmer oder Hobbyraum eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Duschbäder sowie zwei Küchen. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Erholung sowie individuelle Gestaltungsideen. Die weitläufige Gartenfläche schafft ein angenehmes Wohnumfeld und lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Zwei Terrassen erweitern den Wohnbereich nach außen und bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Die ruhige Sackgassenlage sorgt dabei für ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Der Wohnbereich überzeugt durch helle und großzügig geschnittene Räume, die eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und unterstreichen das offene Raumgefühl. Bereits die beiden separaten Hauseingänge unterstreichen den flexiblen Charakter der Immobilie und ermöglichen die Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten.

Die beiden Küchen sind funktional in die jeweiligen Wohnbereiche integriert und fügen sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Zwei Duschbäder sorgen für zusätzlichen Komfort und gewährleisten einen reibungslosen Alltag, auch bei einer Nutzung durch mehrere Personen oder Wohneinheiten.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die Loggia im Obergeschoss. Sie bietet einen geschützten Außenbereich mit schönem Blick auf die grüne Umgebung und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Für zusätzlichen Komfort stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung. Die teilweise Unterkellerung bietet zusätzliche Nutz-

und Abstellflächen. Eine Gasheizung sorgt für die Beheizung der Immobilie.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage. Die durchdachte Aufteilung mit zwei separaten Wohneinheiten sowie die vielseitig nutzbaren Flächen machen dieses Haus zu einer interessanten Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein persönliches Bild zu machen.

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Ausstattung und Details

- Ruhige und familienfreundliche Sackgassenlage
- Großzügiges Grundstück
- Massivbauweise
- Überwiegend Holzfenster
- Vereinzelt Kunststofffenster
- Duschbad im Erdgeschoss
- Duschbad im Dachgeschoss
- Loggia
- Kamin
- Zwei Einbauküchen
- Teilkeller
- Garage

Bauliche Historie:

- Anbau ca. 1985
- Die Fenster wurden teilweise durch Kunststofffenster erneuert.
- 2010 nachträgliche Dämmung des Hauses

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Neumünsteraner Stadtteil Wittorf, einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im südlichen Bereich der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Grundstücken und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Mehrgenerationenhaushalte.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Sackgassenlage der Immobilie. Abseits des Durchgangsverkehrs profitieren die Bewohner von einer entspannten Wohnatmosphäre und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die gewachsene Nachbarschaft sowie die grüne Umgebung tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standortes bei.

Wittorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Stadtteils.

Die Neumünsteraner Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das bekannte Designer Outlet Neumünster zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und zieht Besucher aus der gesamten Region an.

Pendler profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A7 mit direkter Verbindung in Richtung Hamburg, Kiel und Flensburg, ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Bahnhof Neumünster mit Anschlüssen an den Regional- und Fernverkehr gewährleistet eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen in einer verkehrsberuhigten Sackgassenlage, einer familienfreundlichen Umgebung sowie einer sehr guten Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Damit bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen in einem gefragten Wohngebiet von Neumünster.

Objektnummer: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

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: 26053128.1 - 24539 Neumünster – Wittorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster
Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0
E-Mail: neumuenster@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com