

Exposé

Einfamilienhaus in Neumünster

Feines Haus für 2 - mit traumhaftem Garten zum Entspannen wie auch für die Selbstversorgung



Objekt-Nr. OM-309604

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Wüstenberg

24537 Neumünster
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2003 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.250,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 2,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 91,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 50,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kleines feines individuelles Haus für zwei mit offenem Wohnkonzept UND traumhaftem Garten zum Entspannen wie auch für die Selbstversorgung

Beschreibung / Ausstattung:

In 2003/04 komplett energetisch- & Kern-saniertes Einfamilienhaus (Baujahr 1958; 1959 fertiggestellt) mit folgenden Maßnahmen:

- Massiv, Stein auf Stein gebaut (zwei-schaliges Kalksandstein-Mauerwerk + Luftschicht)
- hochwertiger Salzbrand-Klinker, Wandstärke 59 cm insgesamt
- Fassaden-Dämmung mit 12 (2x 6) cm Steinwolle, stoßüberlappend + Luftschicht
- Dach-Dämmung mit 18 (6+12) cm Mineralwolle, aufgedoppelte Sparren
- Kellerdecken-Dämmung 6 cm Jackodur bzw. Mineralwolle im Heizungsbereich
- Neue Dach-Eindeckung mit Beton Dachstein.
- Neue Fenster und Erst-Einbau Dachfenster
- Neue Öl-Brennwert-Heizung mit 5.600 Liter Tank
- Neue Elektroanlagen mit Sicherungsautomaten und Leitungen
- zeitgemäße Steckdosen-Verteilung, teilweise schaltbar
- CAT 5 Erst-Verkabelung, Datenleitungen auf allen Etagen
- SAT Anlage, mit 4 LNB Anschlüssen
- Neue Wasser- & Abwasserleitungen
- Ca. 90 m² Wohnfläche auf 2 Geschossen
- Vollkeller (ca. 50 m² Nutzfläche)
- Modernes, offenes Wohnkonzept (im Zuge der Sanierung umgesetzt, rückbaubar)
- Gesundes, angenehmes Raumklima durch Lehm verputzte Wände
- 2 Zimmer (ggf. 4 möglich), plus ausgebauter Spitzboden
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Holzdielen
- 2 modernisierte Bäder
- EG als Duschbad mit bodengleicher Dusche
- 1. OG als Vollbad mit Eck-Wanne und Whirlpool-Funktion
- Zusätzlich Spitzboden-Ausbau (mit LAN-Anschluss, als Büro oder Schlafzimmer)
- Anbau möglich bei größerem Platzbedarf
- Schornsteine mit 2 Zügen
- Bodenbelag: Original-Dielen (aufgearbeitet), Fliesen, Granit, Holz
- Grundstück 1.250 m² direkt am Waldrand, unverbaubar in Ost- und West-Ausrichtung
- Gemauertes Nebengebäude (5 x 3 m Fundament mit Satteldach; Firsthöhe 4,30 m)

- Schön eingewachsener Garten mit zwei ganztägig voll-sonnigen Terrassen
- Auffahrt mit 3 Stellplätzen und Garage (Holz)
- Teilmöbliert
- Energieausweis (gültig bis 2017) - 74,4 kWh/m²a
- Aktueller EA in Erstellung

Ausstattung

Raumaufteilung:

EG:

- Flur = 7,4 m² zzgl. Treppenhaus
- Küche = 13,92 m²
- Wohnzimmer = 26,3 m² (18 + 8,3 m² ggfs. abteilbar)
- Duschbad = 3,6 m²

1. OG:

- Großes Zimmer - Grundfläche = 31 m² (bei 55° Dachneigung), teilbar mit Leichtbauwand
- Vollbad = ca. 10 m²
- Flur = ca. 5 m²

2. OG: ausgebauter Spitzboden, gesamte Grundfläche

Keller: 8,3 m² + 17,5 m² + 13 m² + 6 m² + 3,5 m² + 2,6 m²

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

von Privat

Frei nach Vereinbarung

Marktwertermittlung liegt vor

OHNE MAKLER - Makler-Anfragen unerwünscht!

Lage

- Neumünster – Gartenstadt
- Ruhige Lage am Ortsrand, naturnah mit unverbaubarem Blick in Wald und Wiesen
- Gepflegte Nachbarschaft (alles Eigentümer)
- Gute Verkehrsanbindung an die A7 (ca. 5 – 10 Minuten mit dem PKW)
- 100 m bis zur Bushaltstelle (ÖPNV, Zentrum/Bahnhof)
- 4 km bis zum Bahnhof (mit ICE-Halt), ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad
- KiTa, Grundschule sowie Allgemeinärztliche Praxis in 2 km Entfernung
- Bäcker, Supermarkt, Schulen - in 3 km erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 74,40 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Haus - Ostansicht

Exposé - Galerie



Haus - Westansicht



Blick durch d. Garten zum Wald

Exposé - Galerie



... eine grüne Oase



Vorgarten mit Eiche

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Küche - 1

Exposé - Galerie



Küche - 2



Eingangsbereich mit Treppe

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Dusche im Gäste-Bad



Wohnzimmer - 1

Exposé - Galerie

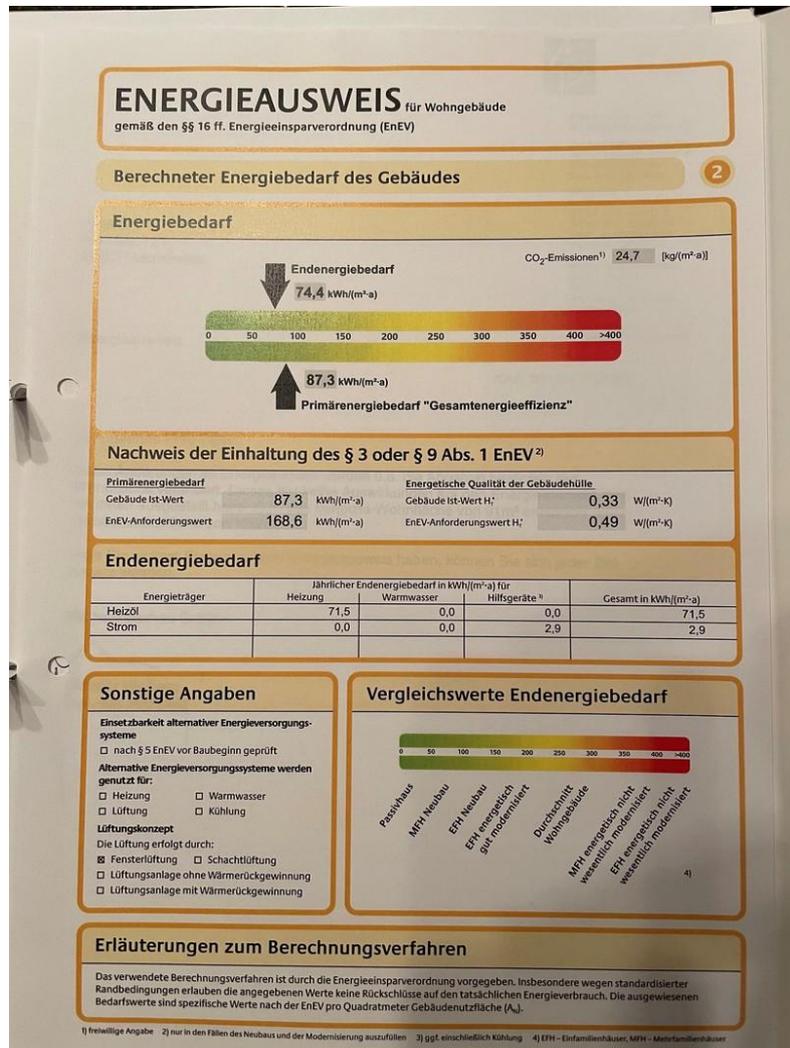


Wohnzimmer mit Ofen



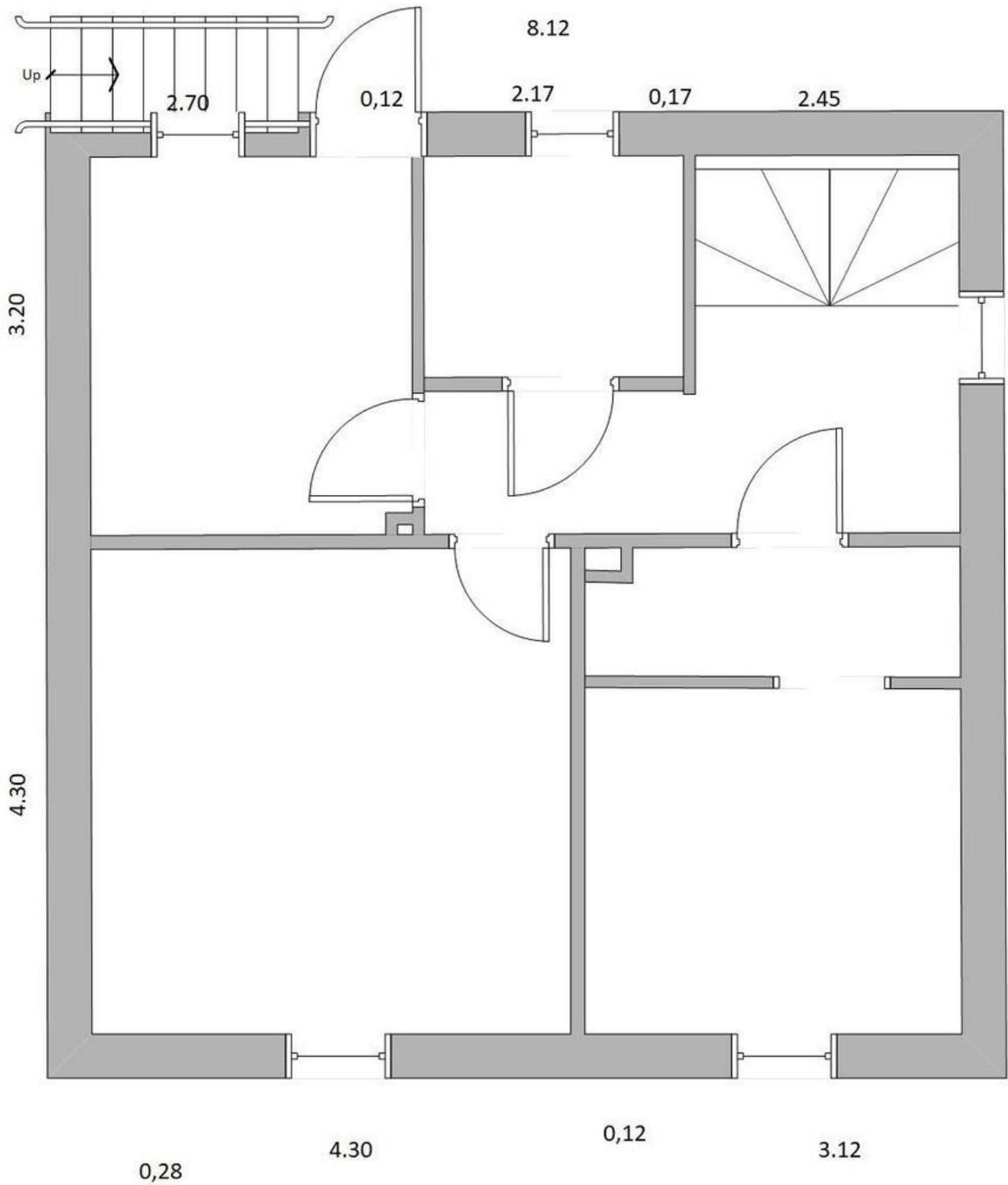
Studio - Westseite

Exposé - Galerie



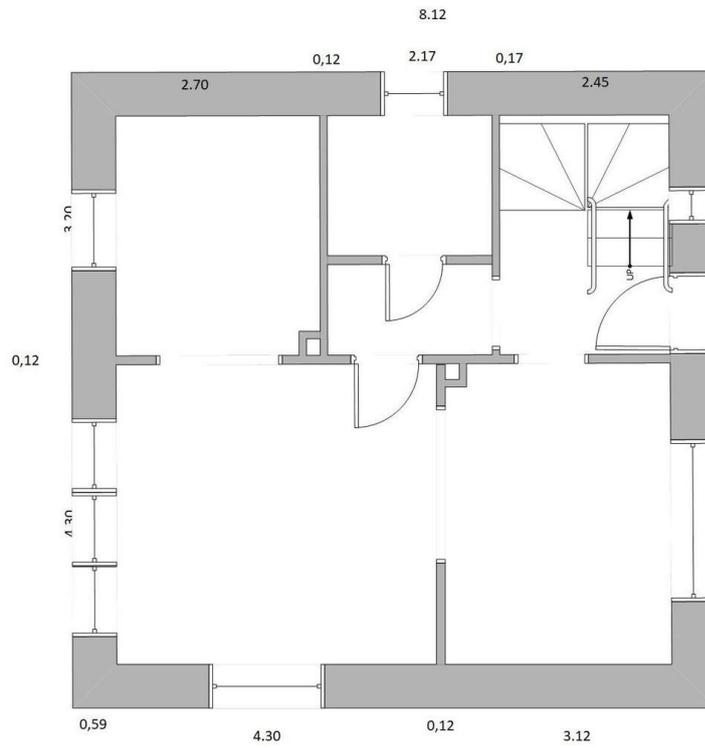
Energieausweis

Exposé - Grundrisse

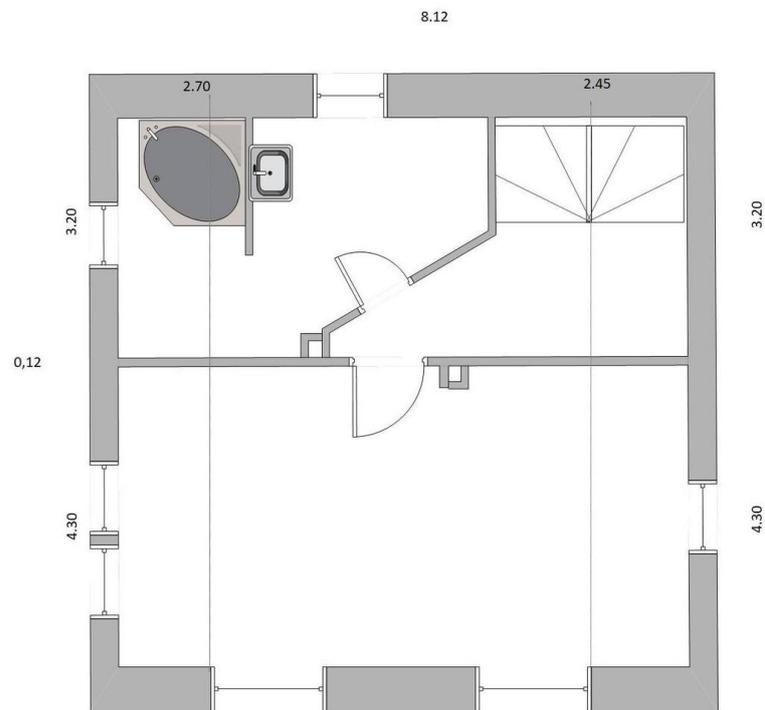


Grundriss - Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - 1. Obergeschoss