

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neumünster

**Weihnachtsgeschenk gesucht? ... Feines Haus für 2 - 3  
mit Traumgarten !**



Objekt-Nr. OM-309604

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Wüstenberg

24537 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kuscheln vor dem Ofen ?

... Kleines feines individuelles Haus für 2 - 3 mit offenem Wohnkonzept UND traumhaftem Garten zum Entspannen wie auch für die Selbstversorgung ...

Dieses auch im Winter sehr helle & lichtdurchflutete Haus freut sich auf neue Besitzer\*innen !

Anfragen senden Sie bitte per eMail an uns - mit Angabe einer Telefonnummer.

Beschreibung / Ausstattung:

In 2003/04 komplett energetisch- & Kern-sanieretes 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Geschossen
- Vollkeller (ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a
- Aktueller EA in Erstellung

## Ausstattung

Raumaufteilung:

EG:

- Flur = 7,4 m<sup>2</sup> zzgl. Treppenhaus
- Küche = 13,92 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer = 26,3 m<sup>2</sup> (18 + 8,3 m<sup>2</sup> ggfs. abteilbar)
- Duschbad = 3,6 m<sup>2</sup>

1. OG:

- Großes Zimmer - Grundfläche = 31 m<sup>2</sup> (bei 55° Dachneigung), teilbar mit Leichtbauwand
- Vollbad = ca. 10 m<sup>2</sup>
- Flur = ca. 5 m<sup>2</sup>

2. OG: ausgebauter Spitzboden, gesamte Grundfläche

Keller: 8,3 m<sup>2</sup> + 17,5 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> + 3,5 m<sup>2</sup> + 2,6 m<sup>2</sup>

### 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)

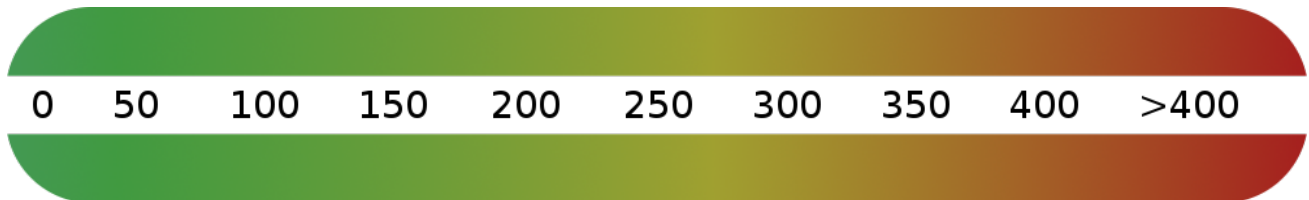
- 4 km bis zum Bahnhof (mit ICE-Halt), ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad
- KiTa, Grundschule sowie Allgemeinärztliche Praxis in 2 km Entfernung
- Bäcker, Supermarkt, Schulen - in 3 km erreichbar

**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 <sup>2</sup> 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

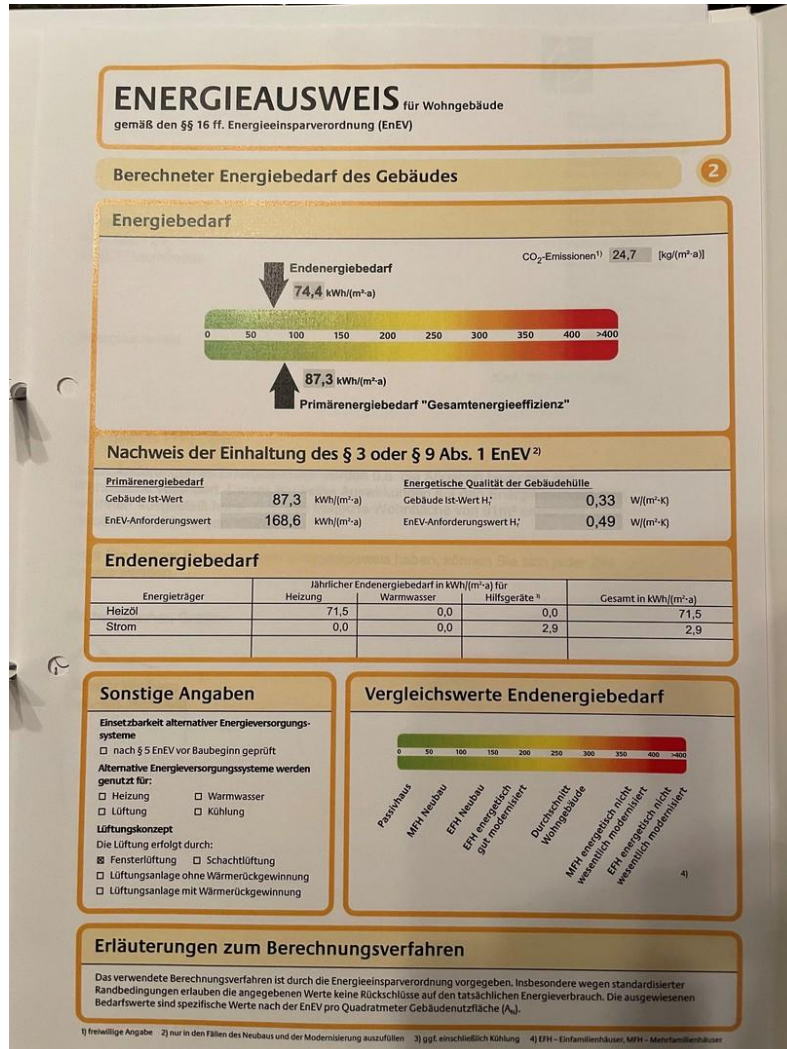


Spitzboden - Schlafbereich



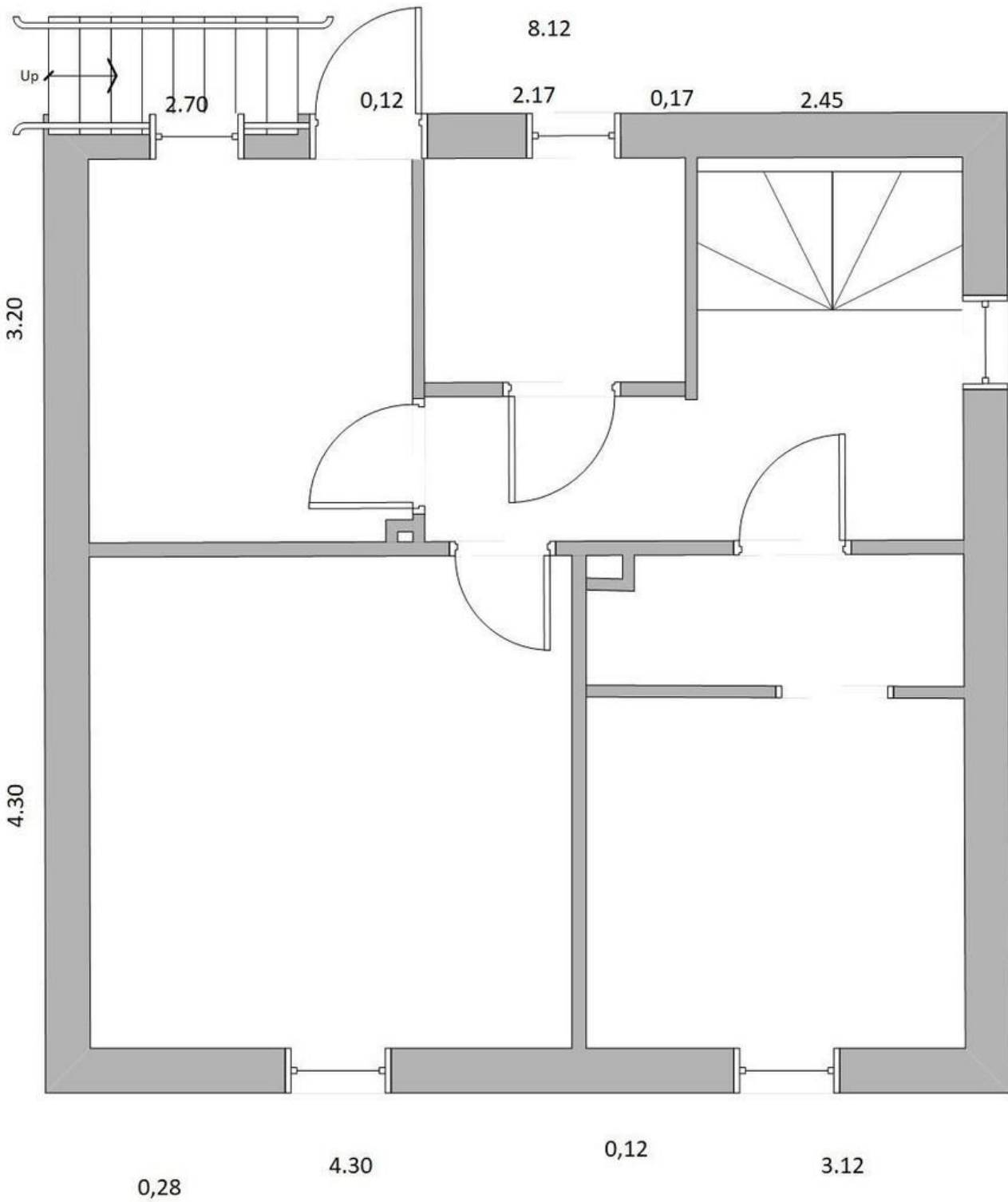
Spitzboden - 2. Hälfte

# Exposé - Galerie



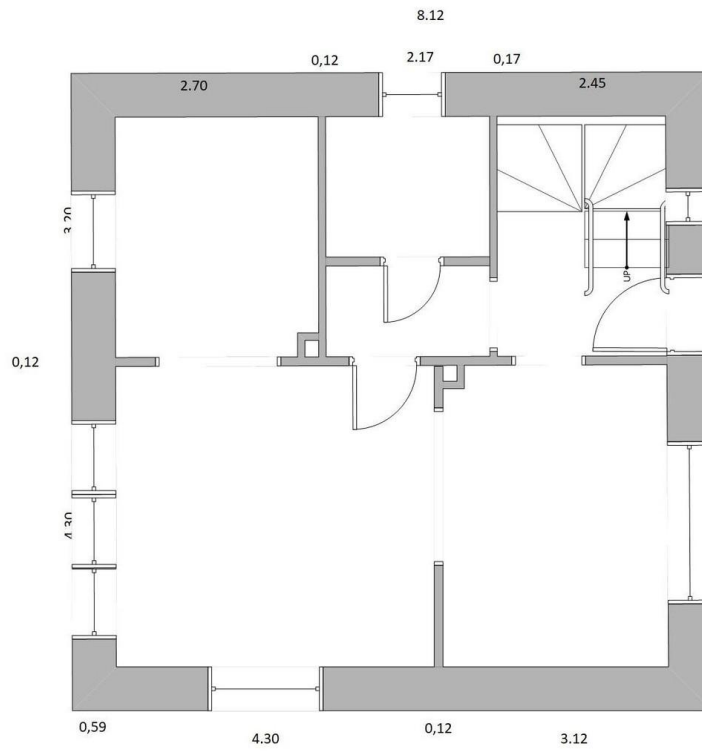
Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

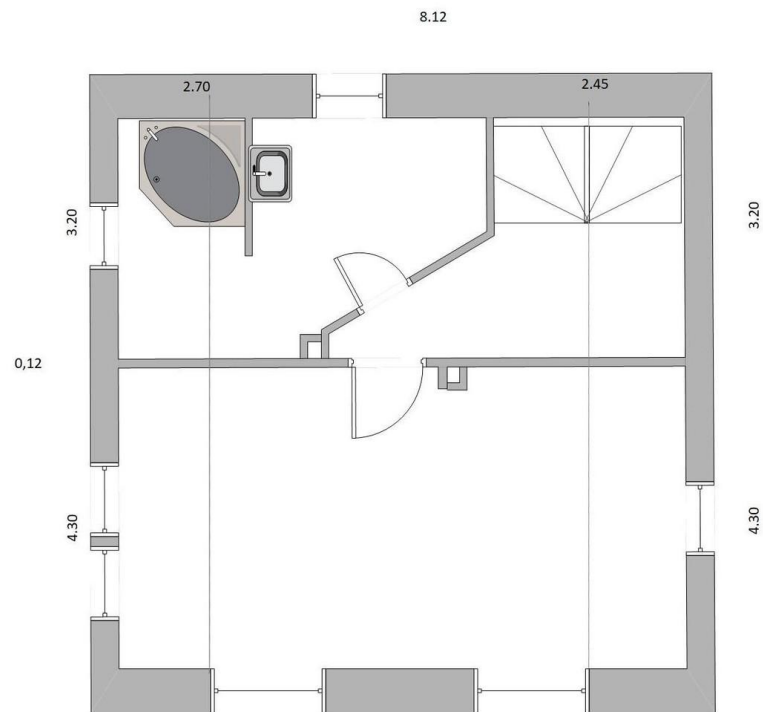


Grundriss - Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - 1. Obergeschoss