

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neumünster

**RESERVIERT / Maklerfrei: EFH in beliebter Lage von Neumünster**



Objekt-Nr. **OM-316742**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **439.000 €**

24539 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	01.12.2024
Grundstücksfläche	745,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	245,10 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Einfamilienhaus in bester Lage von Neumünster-belegen im grünen Malerviertel.

Das Objekt wurde im Jahr 1962 als Architektenhaus in repräsentativer Weise in massiver Bauweise und mit einer individuellen Grundrissgestaltung errichtet.

Die offizielle Wohnfläche beträgt etwas mehr als 151 qm im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wurde 2020/2021 ausgebaut und zählt nicht zur Wohnfläche, sondern als Nutzfläche. Es gibt einen Teilkeller von rd. 60 qm nebst vier Räumen (Wäscherraum, Heizungsraum, Speisekammer und Werkzeugraum). Insgesamt sind 5 Zimmer vorhanden.

Der Wohn-und Essbereich ist offen gestaltet und erstreckt sich über ein großes Wohnzimmer, eine Diele sowie einen Essbereich nebst Küche. Die Schlafräume befinden sich in einem eigenen Trakt. An dem Haus befindet sich zudem eine gemauerte Garage. Das Objekt wird bereits Zukunftssicher mit Fernwärme beheizt, sodass keine alten Geräte ausgetauscht werden müssen. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen Glasfaseranschluss.

Der nach hinten gelegene Garten ist nicht von vorne einsehbar und nur durch das Haus und die abschliessbare Garagentür betretbar. Durch den gewachsenen Baumbestand können auch die Nachbarn das Grundstück nicht einsehen.

Im Jahr 1972 wurde ein separates Gebäude-eine Schwimmhalle mit ca. 42 qm Grundfläche-angebaut. Der Anbau wird derzeit als Sport-und Saunaraum genutzt. Eine Dusche mit Warmwasser ist vorhanden.

Seit Anfang 2018 wurden diverse Modernisierungsarbeiten vorgenommen.

Hierzu zählen u.A. :

2018

- Erneuerung der Elektrik (drei-adrig)
- Neue Haustür nebst großen Fensterelementen (3-Fach verglast)
- Überwiegend neue Fenster (3-Fach verglast), vier Fenster in EG sind Mitte der 1990er Jahre erneuert worden und 2-Fach verglast
- Im ganzen Haus wurden die Wände und Decken verputzt und gestrichen
- Neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Decke und Wände im Bad komplett gefliest
- Erneuerung der Bodenbelege (Überwiegend gefliest und der Rest mit Laminat + Vinyl in den Schlafräumen versehen)
- Neue Küche mit Geräten
- Im großen Wohnzimmer neue Flächenheizkörper
- Neue Thermostate an sämtlichen Heizkörpern

2019

-Neuer, energieeffizienter, 120 Liter Warmwasserspeicher sowie eine neue, stromsparende Heizungspumpe

2020/2021

- Ausbau des Dachgeschosses-hier ist ein großer Raum (beheizt) mit Balkonzutritt nebst Ankleideraum entstanden sowie ein gemütlicher Vorraum

Die entstandenen Räumlichkeiten sind nicht in der angegebenen Wohnfläche (151 qm) enthalten und als zusätzliche Nutzfläche zu verstehen, ca. 30-35 qm.

-Im Rahmen des Dachausbaus wurden die Dach- Sparren um 8 cm aufgedoppelt und mit einer 24 cm Zwischensparrendämmung versehen.

-Es wurden im Dach vier neue Velux- Fenster verbaut.

-Der nicht ausgebaut Teil im DG hat eine Geschossdeckendämmung erhalten

-Der Vorbesitzer hatte hier auch schon eine Wasser und Wärmeversorgung für Heizkörper gelegt

2021/2022

-Der äußere Bereich des Teilkellers wurde aufgegraben, gegen Feuchtigkeit abgedichtet und mit einer 10 cm Perimeterdämmung unterirdisch versehen, neue Lichtschächte wurden gesetzt

2024

-Neuanlage des Vorgartens inkl. eines neuen Eingangspodest sowie Zuwegung zum Haus

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Am Besten überzeugen Sie sich selbst im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermines.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung aus.

Bitte keine Makleranfragen.

Objektunterlagen werden bei Bedarf „bankenadäquat“ (ggf. für Ihre Finanzierungsanfrage) in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Kommunikation bitte ausschließlich via Email.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer Sackgassenstrasse. Im Umkreis von wenigen hundert Metern findet man fast alles, was der Alltag erfordert: Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Banken, Tankstelle, Supermärkte, Restaurants und Fitnessstudio. Die Innenstadt ist zu Fuß in 15 min erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 2,5 km entfernt. Die Autobahn ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. HH-Quickborn erreicht man in ca. 30-35 Autominuten, ebenfalls wie Kiel.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	249,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



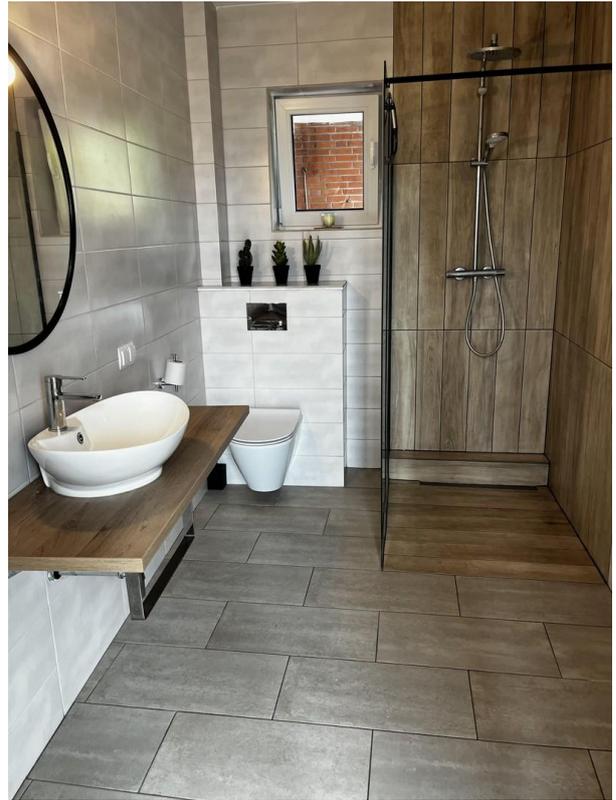
# Exposé - Galerie



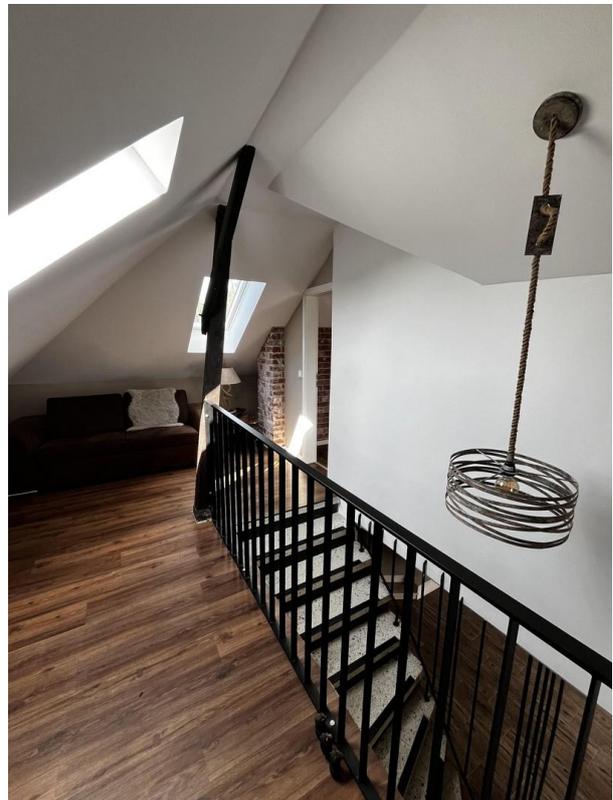
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

