

# Exposé

## Reihenendhaus in Neumünster

### Geräumiges Reihenendhaus mit Vollkeller und Carport



Objekt-Nr. OM-321354

**Reihenendhaus**

Verkauf: **389.000 €**

24537 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	377,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Reihenendhaus in ruhiger Lage, in der Neumünster-Böcklersiedlung.

Das Objekt wurde im Jahr 1959 in massiver Bauweise errichtet und später 1970 durch einen Anbau vergrößert.

Die offizielle Wohnfläche beträgt etwas mehr als 125 qm im Erd- und Obergeschoss und erstreckt sich auf insgesamt 5 Zimmer.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut, zählt jedoch nicht zur Wohnfläche, sondern als Nutzfläche und bietet mit 35 qm noch zwei zusätzliche Räume und einen Abstellraum.

Es gibt einen Vollkeller mit insgesamt vier Räumen (Wäscherraum, Heizungsraum, Speisekammer und ca. 25 qm großer Hobbyraum).

Das Erdgeschoss ist offen gestaltet und erstreckt sich über einen großzügigen Ess- und Wohnbereich mit offener Küche. Zusätzlich sind im Erdgeschoss noch ein Badezimmer und ein geräumiger Flur vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Durchgangszimmer, sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und ein separates WC.

Das 377 qm große Grundstück ist umzäunt und bietet Zugang zu einem Carport, welches praktischerweise von einer Nebenstraße aus zu erreichen ist.

Das Haus wird bereits zukunftsicher mit Fernwärme beheizt, sodass keine alten Geräte ausgetauscht werden müssen. Der hier angegebene Energiewert und die Energieeffizienzklasse beruhen noch auf dem vorherigen Zustand des Hauses (2020). Auf Anfrage wird ein neuer Energieausweis beantragt.

In den Jahren 2022/2023 wurden diverse Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Hierzu zählten u.A.:

- Komplette Elektrik neu (3-adrig) inkl. neuem Sicherungskasten
- neue Wasser- und Abwasserleitungen (Kanalisation), inklusive neuem Rückspülfilter mit Rückspülfilterautomatik für Kaltwasser; und neuer hocheffizienter Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr für Warmwasser von VORTEX
- neue Heizkörper samt Ventilen, neue Hocheffizienz-Umwälzpumpe von Grundfos, und überwiegend erneuerte Heizungsrohre
- der Keller wurde mit neuen Heizkörpern ausgestattet und ist nun beheizt
- der Eingangsbereich und der Flur wurden umgebaut und erweitert, die Küche wurde geöffnet
- neue Eingangstür mit fünffacher Verriegelung wurde eingebaut
- im gesamten Haus wurden neue Fenster (3-fach verglast) inkl. elektrischer Rollos verbaut
- im Dachgeschoss wurden zwei neue Dachfenster von Velux verbaut
- das Dachgeschoss wurde ausgebaut und neu gedämmt
- alle Zimmertüren und Zargen wurden erneuert

- eine neue maßgeschneiderte Holzterapie verbindet Erd- und Obergeschoss miteinander
- die Bäder wurden umgebaut und mit hochfertigen Fliesen und Sanitäreinrichtungen ausgestattet
- eine neue Einbauküche und neue Küchengeräte (2023) wurden verbaut
- Sanierungsmaßnahmen an Terrasse und Balkon wurden durchgeführt

Es wurde bisher der Fokus auf den Innenausbau gelegt, sodass die Außenansicht des Hauses zurzeit noch Ihrer Fantasie bedarf.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage in Neumünster-Böcklersiedlung ist ideal für Familien und Berufspendler. In unmittelbarer Nähe befinden sich Buslinien und verschiedene Bahnverbindungen. Zahlreiche Annehmlichkeiten wie Bäckereien, Ärzte, Supermärkte, ein Café und ein Restaurant sind schnell erreichbar. Zudem gibt es mehrere Fitnessstudios, Grünanlagen, Apotheken, einen Friseur und einen Tierarzt in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergarten und Grundschule, sowie weiterführende Schulen und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Kulturelle und abendliche Freizeitangebote sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

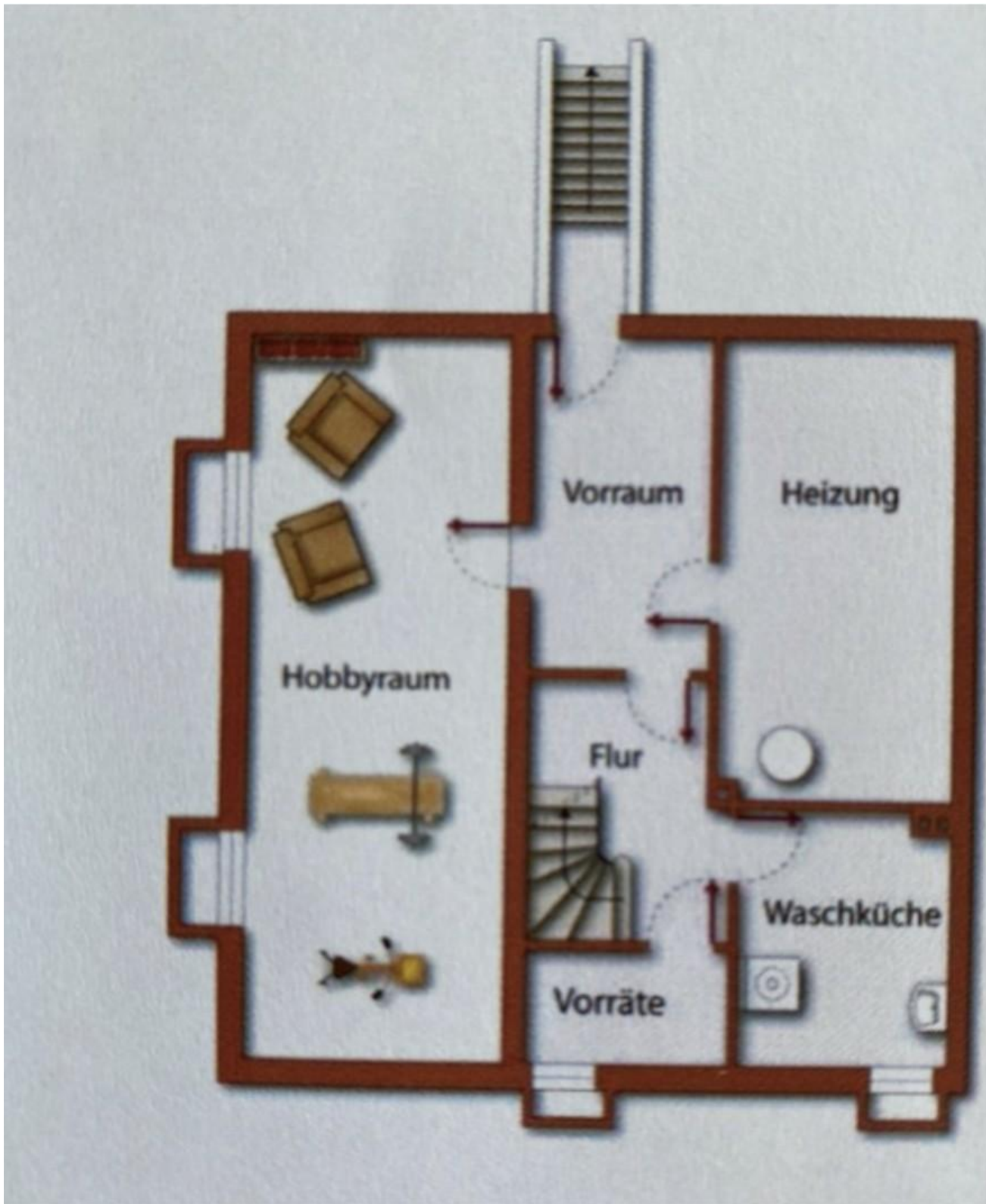


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

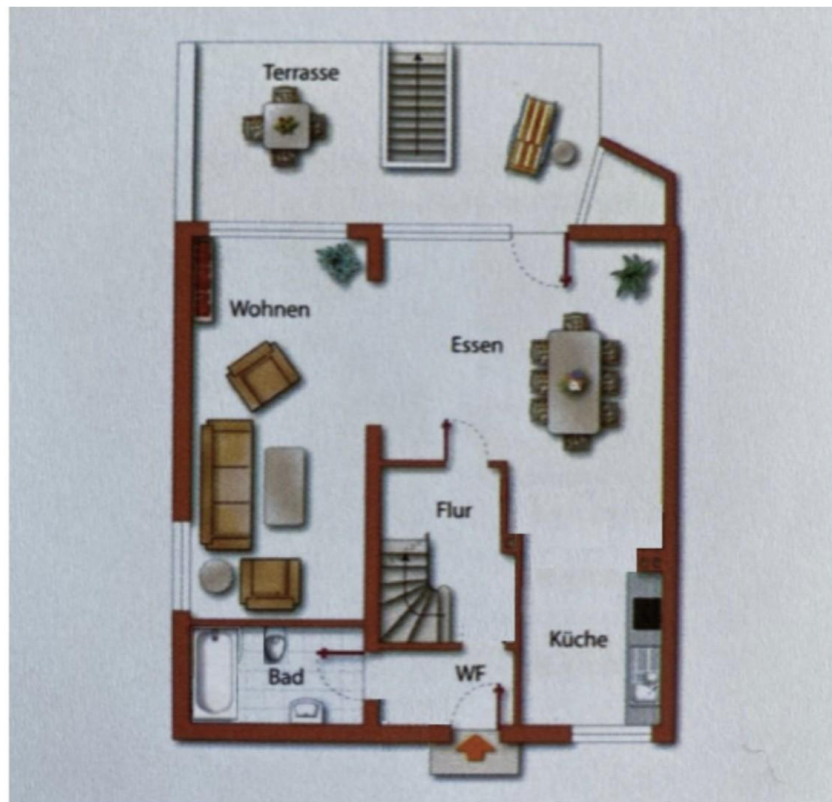
# Exposé - Grundrisse



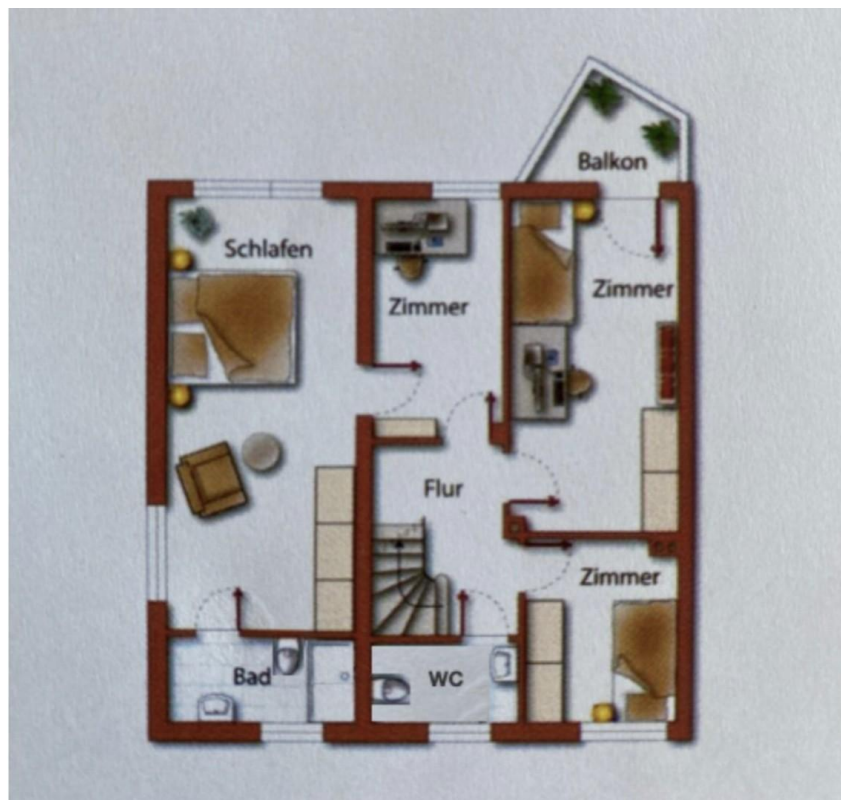
Grundriss Keller



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss