

Exposé

Einfamilienhaus in Neumünster

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in der alten Gartenstadt



Objekt-Nr. OM-289003

Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Fabian Bock
Telefon: 0176 47770954
Mobil: 0176 47770954

24537 Neumünster
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.200,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	129,00 m²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im idyllischen Herzen der alten Gartenstadt – Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Architektenhaus, erbaut im Jahr 1965 und 1974 erweitert auf 129m² Wohnfläche, bietet nicht nur eine zeitlose Architektur, sondern auch einen Rückzugsort für die ganze Familie.

Das großzügige, über 1200m² große Grundstück befindet sich in bevorzugter Lage von Neumünster und verbindet entspanntes Wohnen in einer ruhigen Lage und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Im Erdgeschoss erwarten Sie lichtdurchflutete Räume, darunter ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine vollausgestattete Küche, ein einladender Flur und das Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt das Schlafzimmer mit Balkon, ein Vollbad sowie drei Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer, die Raum für kreative Entfaltung bieten.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben zwei Abstellräumen und einer Wäschküche einen beheizten Hobby-/Partyraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die große Terrasse lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Zusätzlich bietet die Garage, das Carport und der Abstellraum neben der Garage ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und persönlichen Utensilien.

Entdecken Sie Ihren eigenen Rückzugsort in diesem liebevoll gestalteten Einfamilienhaus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Hier wartet ein Stück Zuhause auf Sie – starten Sie Ihr neues Kapitel in der alten Gartenstadt!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wird beheizt mit einer Ölheizung aus 1989 und weist gemäß Energiebedarfsausweis einen Endenergiebedarf von ca. 290kWh/m²*a (Primärenergiebedarf ca. 325kWh/m²*a) aus. Dieser Energieverbrauch ist insofern überzeichnet, als dass der Bedarfsausweis vom Durchheizen aller heizbaren Räume ausgeht, wohingegen in der Praxis erfahrungsgemäß Wohnräume durchgeheizt, Nebenräume (Keller, Gäste-WC o.ä.) weniger oder nicht beheizt werden. In den nicht/wenig genutzten Räumen stammen die Fenster weit überwiegend noch aus dem Baujahr, in den Wohnräumen wurden die Fenster überwiegend gegen Isolierverglasung (z.T. als Wärmeschutzverglasung) getauscht. D.h. hier fallen die alten Fenster bei der theoretischen Berechnung des Energiebedarfs weit stärker ins Gewicht als es bei dem tatsächlichen Verbrauch der Fall ist. Der tatsächliche Energiebedarf belief sich in der Vergangenheit auf einen Bruchteil (ca. 1/3 - 1/2) des festgestellten Primärenergiebedarfs lt. Energieausweis und kann mit wenigen Maßnahmen noch abgesenkt werden. Die Verbrauchsabrechnungen können natürlich eingesehen werden.

Lage

Entfernungen:

Kindertagesstätte: 400m

Grundschule: 450m

weiterführende Schule (Gymnasium): 2,7km (neun Fahrradminuten)

Allgemeinarzt: 1km

Supermarkt/Discounter: 2,3km

Osterhofpark: 150m

Stadtwald: 1,7km

Holstenhallen: 1km

diverse Freizeit-/Sportangebote in näherer Umgebung (Städtisches Stadion 1km, THC Neumünster 1,2km, MTSV Olympia 1,5km, Bad am Stadtwald 2km, Fitnessstudio 1km, Reitschule 1,5km)

Innenstadt/Holsten-Galerie: 3km

Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle: 250m

Hauptbahnhof: 2,7km

Autobahn A7 (Nord): 4,4km

Kiel: 30km (20 Fahrminuten)

HH-Schnelsen: 60km (32 Fahrminuten)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	293,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Ess-/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Renovierungsvorschlag Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Renovierungsvorschlag Badezi.



Renovierungsvorschlag Badezi.

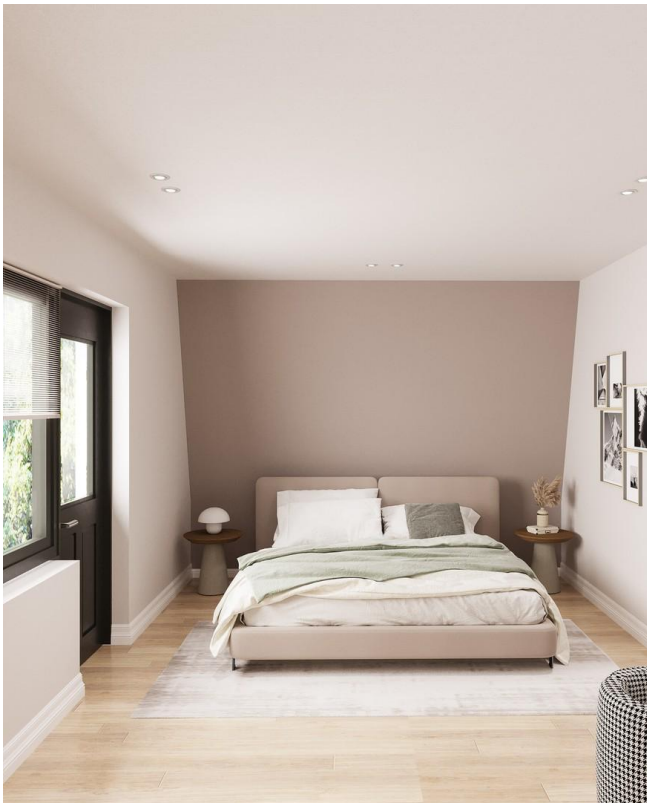


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Renovierungsvorschlag Schlafzi



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss OG



Grundriss Keller

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Ess-/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur EG

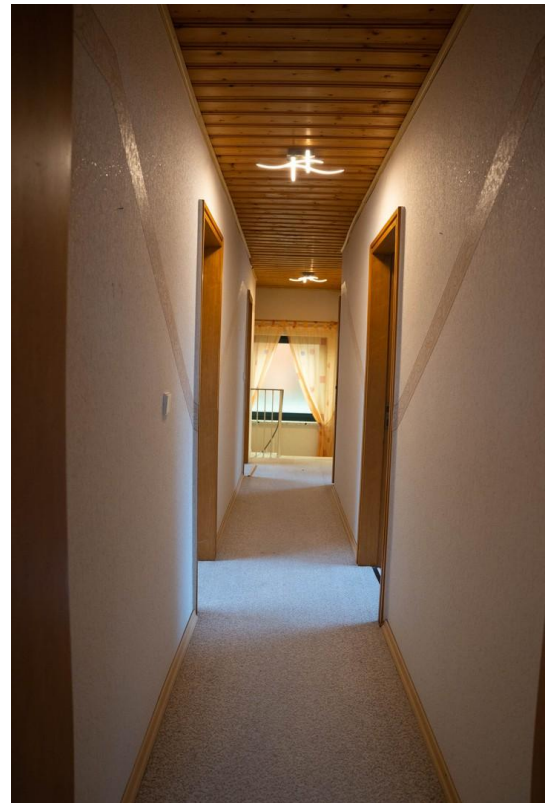
Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste-WC



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Keller

Exposé - Galerie



Abstellraum



Garage

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller