

# Exposé

## Reihenhaus in Neumünster

### bezugsfertiger Familientraum am Einfelder See (5-6 Zi)



Objekt-Nr. OM-425929

#### Reihenhaus

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr v. Brocke

24536 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |           |               |                   |
|-------------------|-----------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1993      | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 151,51 m² | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 4         | Zustand       | gepflegt          |
| Zimmer            | 6,00      | Badezimmer    | 2                 |
| Wohnfläche        | 167,00 m² | Garagen       | 1                 |
| Nutzfläche        | 167,00 m² | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

– Ohne Maklercourtage –

Angeboten wird ein außergewöhnliches Reihennittelhaus im äußerst beliebten Neumünsteraner Stadtteil Einfeld.

Sind Sie auf der Suche nach einem bezahlbaren Familienheim?

Die gelungene Architektur verbindet ein wertiges Äußeres in Massivbauweise mit einer sehr guten Raumaufteilung sowie einer effizienten Flächennutzung im Inneren.

Dieses Objekt bietet ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer Top-Lage.

Auf vier Ebenen verteilen sich insgesamt sechs Räume sowie zwei Bäder, ergänzt durch zusätzliche Verkehrs- und Abstellflächen.

Die Voreigentümer möchten sich räumlich verändern, nachdem sie in diesem Haus ihre drei Kinder großgezogen haben. Über die Jahre hinweg wurde das Objekt professionell gepflegt, gewartet und modernisiert. Neben regelmäßigen Malerarbeiten wurde unter anderem das Duschbad teilmodernisiert, im Wohnzimmer ein neuer Kaminofen eingebaut sowie nahezu sämtliche Fenster erneuert. Eine Übersicht der durchgeführten Modernisierungen kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund des äußerst gepflegten Zustands können Sie ohne größere Renovierungen oder Umbauten direkt einziehen.

## Ausstattung

I. Übersicht der Räume (Nutzflächenangabe in m2):

Souterrain (Deckenhöhe etwa 2,21m):

Raum 1: 15,25 m2

Raum 2: 10,54 m2

Raum 3: 12,32 m2 (geteilt in Abstellraum und Vorratskammer ca. 2 qm)

WC: 6,66 m2 (Wannenbad)

Flur: 7,29 m2

Summe: 52,08 m2

Erdgeschoss (Deckenhöhe etwa 2,44 m):

Wohnen: 26,35 m2

Küche: 20,88 m2 (inkl. Essen)

Flur: 4,35 m2 (Eingangsbereich mit Garderobe)

Summe: 51,48 m2

Dachgeschoss (mit wenig Schrägen):

Zimmer 1: 9,89 m2

Zimmer 2: 10,03 m2

Zimmer 3: 11,22 m2

Bad: 4,38 m2

Flur: 5,98 m2

Summe: 41,50 m2

zzgl. ausgebauter Spitzboden

Grundfläche ca. 22 m2

Nutzfläche Haus Gesamt: 167 m2 (circa) , Die Wohnfläche ist geringer

zzgl. Terrasse ca. 17 m2

zzgl. Außenabstellraum ca. 1,24 m2

Eine Flächenberechnung gemäß Bauantrag liegt vor.

## II. Beschreibung der Räume:

Das Kellergeschoss ist über eine separate Eingangstür erreichbar. Der Vorflur eignet sich ideal als „Schmutzschleuse“ für Kinder und Haustiere. Es ist ausreichend Stellfläche für Schuhe, Garderobe sowie einen kleinen Heimwerkerbereich vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich darüber hinaus ein Wannenbad mit WC, ein großzügiger Abstell- bzw. Vorratsraum sowie ein weiterer Raum, der derzeit als Gästezimmer genutzt wird.

Im Erdgeschoss erfolgt der Zugang zum Haus über eine großzügig gestaltete Granittreppe. Ein Vorflur bietet Platz für die Garderobe des Alltags. Dahinter befindet sich die Küche mit angrenzendem Essbereich. Das Wohnzimmer mit Kaminofen ist über eine zweiflügelige Glastür erreichbar und bietet direkten Zugang zum Garten. Ein Erker sowie die großzügige Verglasung verleihen dem Raum ein besonderes Ambiente.

Im Dachgeschoss befinden sich das Duschbad sowie drei weitere Räume.

Der Spitzboden ist ausgebaut und wird derzeit als Fernsehzimmer genutzt.

Die auf Basis des Miteigentumsanteils ermittelte anteilige Grundstücksfläche beträgt circa 151 m<sup>2</sup>. Die tatsächlich nutzbare Fläche kann hiervon abweichen.

Der Garten verfügt über eine ideale Größe und schafft den Spagat zwischen guter Nutzbarkeit und geringem Pflegeaufwand. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung gerne selbst davon. Ein separater Außenabstellraum bietet Platz für Gartengeräte.

Eine kleine Photovoltaikanlage deckt bei Sonnenschein einen Teil der Grundlast und reduziert dadurch die Stromkosten.

Wichtiger Hinweis zur Flächenangabe im Haus:

Die nutzbare Grundfläche beträgt circa 157 m2. Aufgrund von Dachschrägen und baurechtlichen Definitionen ist die rechtliche Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung geringer.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Das Objekt wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt. Der Übergabetermin erfolgt nach Vereinbarung. Da kein Verkaufsdruck besteht, sind sowohl flexible als auch kurzfristige Übergabetermine grundsätzlich möglich.

Der durchschnittliche Gasverbrauch der letzten drei Jahre für einen Zwei-Personen-Haushalt beträgt 12.671 kWh pro Jahr. Nach aktuellen Marktpreisen entspricht dies etwa 1.500 € pro Jahr bzw. rund 125 € pro Monat.

Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück mit insgesamt fünf Reihenhäusern. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück auch Eigentumswohnungen, die räumlich getrennt angeordnet sind und über eine eigene Zuwegung verfügen. Die Einheiten sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt. Die Reihenhäuser bilden eine eigene Untergemeinschaft und beteiligen sich nicht an den Kosten der Eigentumswohnungen.

Eine ortsansässige Hausverwaltung kümmert sich zuverlässig um die Verwaltung und Unterhaltung des Gemeinschaftseigentums sowie um die jährliche Hausgeldabrechnung.

Ein aktueller Auszug aus dem Altlasten- und Baulastenkataster liegt vor.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Tiefgarage, die direkt vom Grundstück über einen Nebeneingang erreichbar ist. Bei Interesse kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Makleranfragen sind unerwünscht und werden nicht bearbeitet.

Die Objektbeschreibung im Exposé dient lediglich der ersten Information und stellt keine Beschaffensvereinbarung im Sinne des Kaufvertrages dar. Abweichungen bleiben vorbehalten. Insbesondere sind die Flächenangaben als Richtwerte zu verstehen und vom Käufer eigenständig zu überprüfen. Die Angaben stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Der Raum im Spitzboden ist baurechtlich als Abstellraum genehmigt.

Das Souterrain zählt aufgrund der Deckenhöhe nicht zur Wohnfläche.

Alle Angaben im Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird ausgeschlossen.

## **Lage**

Naturnah wohnen – und trotzdem schnell in der Stadt

Morgens eine Runde am See joggen oder schwimmen und anschließend bequem zur Arbeit nach Kiel oder Hamburg fahren?

Ein familienfreundliches Zuhause im Grünen, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten?

Ein gepflegtes Haus mit überschaubaren laufenden Kosten?

Dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.

Die Lage verbindet Natur, Lebensqualität und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Einfeldsee mit seinen weitläufigen Waldflächen sowie das Naturschutzgebiet Dosenmoor befinden sich praktisch vor der Haustür und bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Nahversorgung: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Kindergärten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof Einfeld ist ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel (ca. 20 Minuten) und Hamburg (ca. 60 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnen A7 und A215 in wenigen Minuten.

Der Stadtteil Einfeld – der nördlichste Stadtteil der kreisfreien Stadt Neumünster – bietet eine lebendige Gemeinschaft mit zahlreichen Sportvereinen, einer engagierten Kirchengemeinde und einer sehr familienfreundlichen Umgebung.

Neumünster selbst hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt und ist heute ein attraktives Oberzentrum im Herzen Schleswig-Holsteins. Das „Designer Outlet Center“, die „Holsten-Galerie“, der Tierpark, das „Bad am Stadtwald“, die Stadthalle mit Theaterbetrieb sowie das „Friedrich-Ebert-Krankenhaus“ sind nur einige der bekannten Einrichtungen der Stadt.

Als Teil der Metropolregion Hamburg ist Neumünster durch den Ausbau der A7 noch näher an die Hansestadt herangerückt. Kiel erreichen Sie in weniger als 30 Minuten, Hamburg in etwa 45 Minuten mit dem Auto.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 76,30 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



EG Wohnen Perspektive 1

# Exposé - Galerie



EG Küche



Hauseingang

# Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Wohnen Perspektive 2

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Einfelder Dorfbucht im Winter



# Exposé - Galerie



KG zweites Bad



KG Zimmer

# Exposé - Galerie



Einfelder See



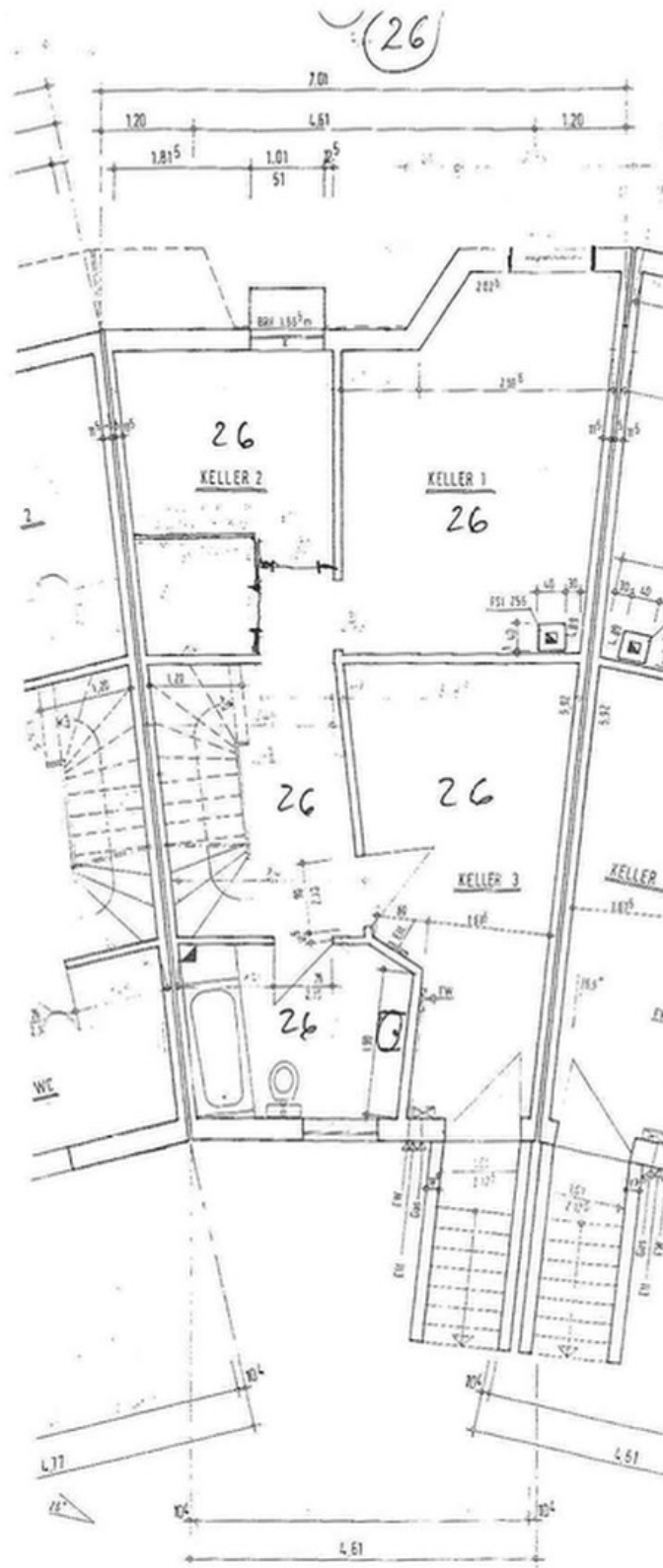
ausgebauter Spitzboden

# Exposé - Galerie



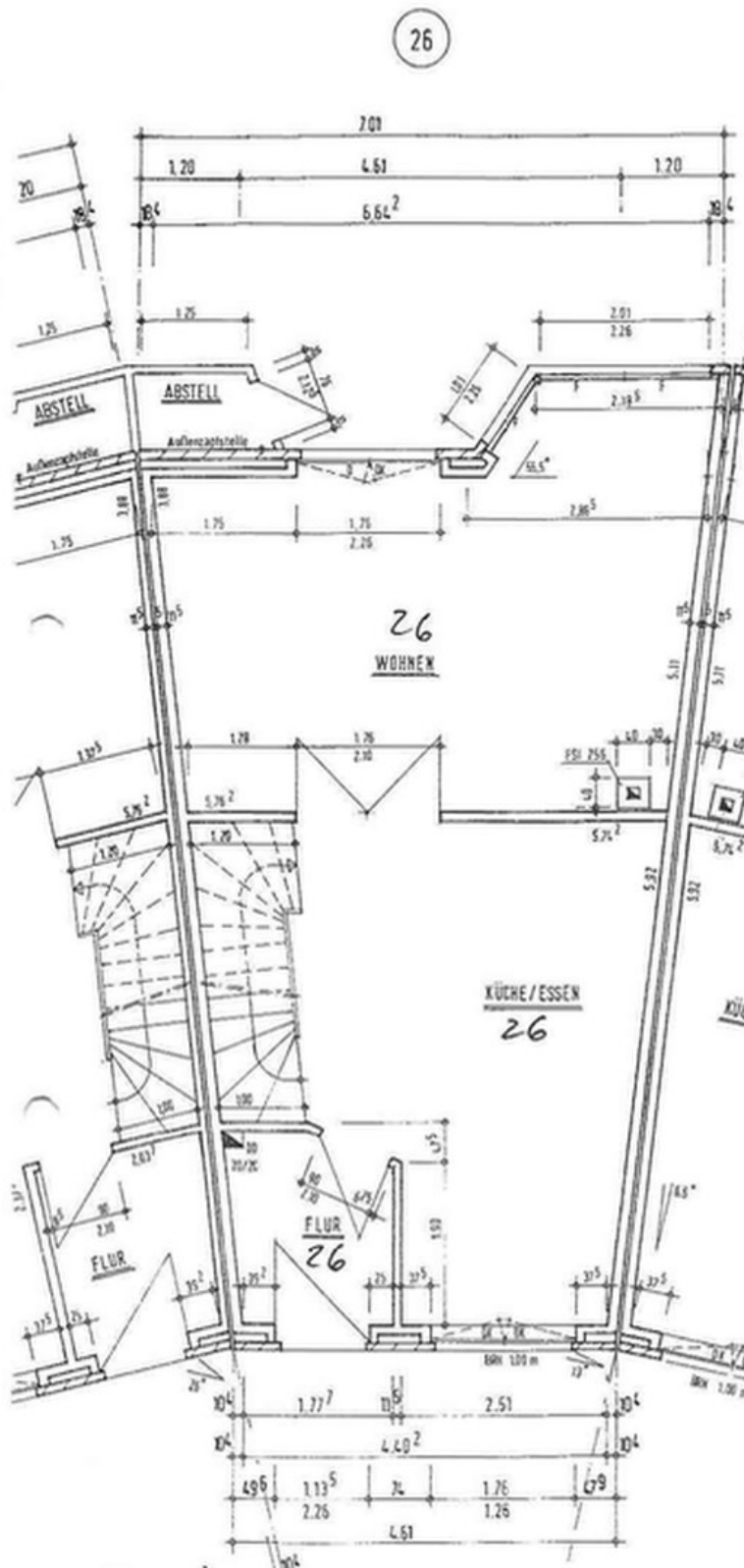
Einfelder See

# Exposé - Grundrisse

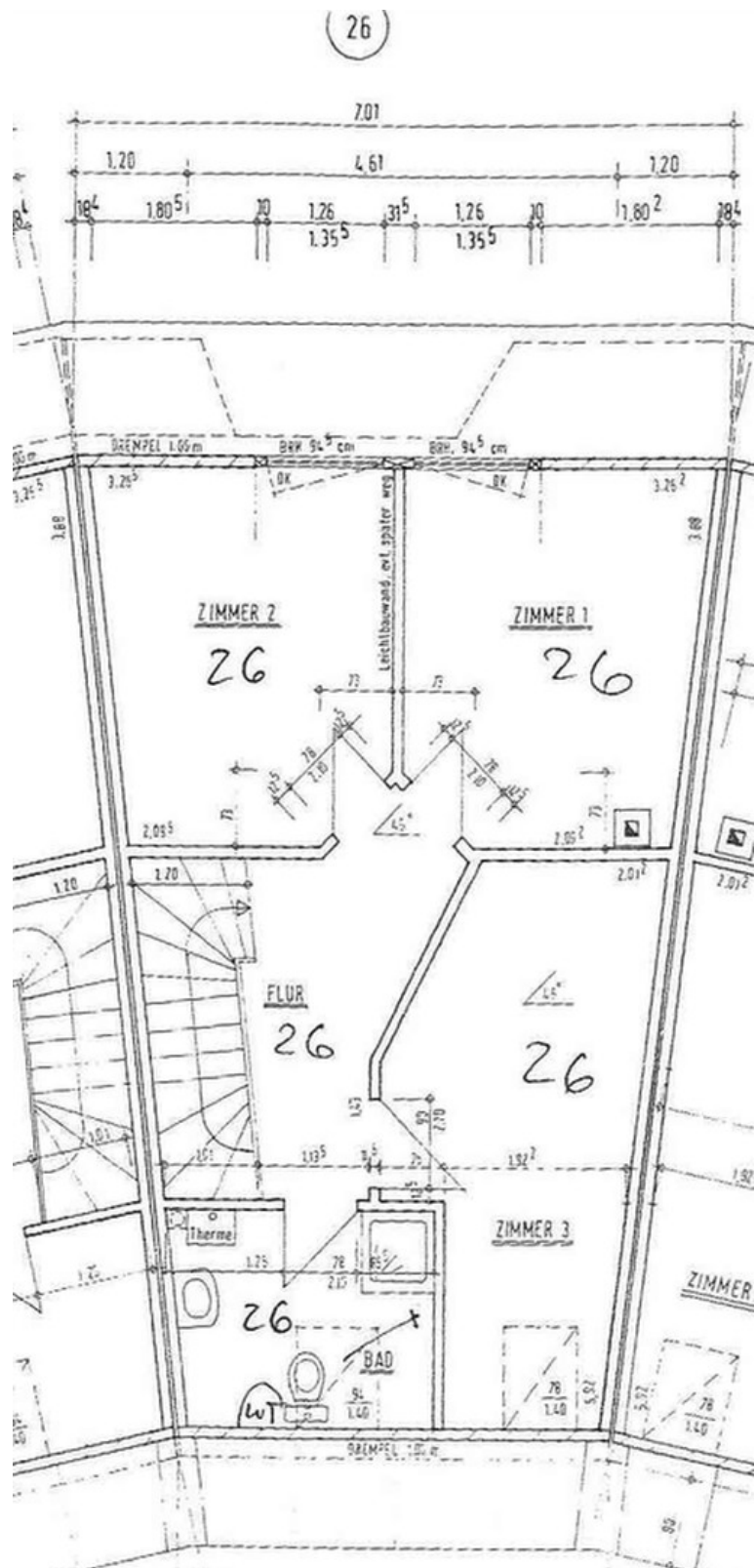


Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

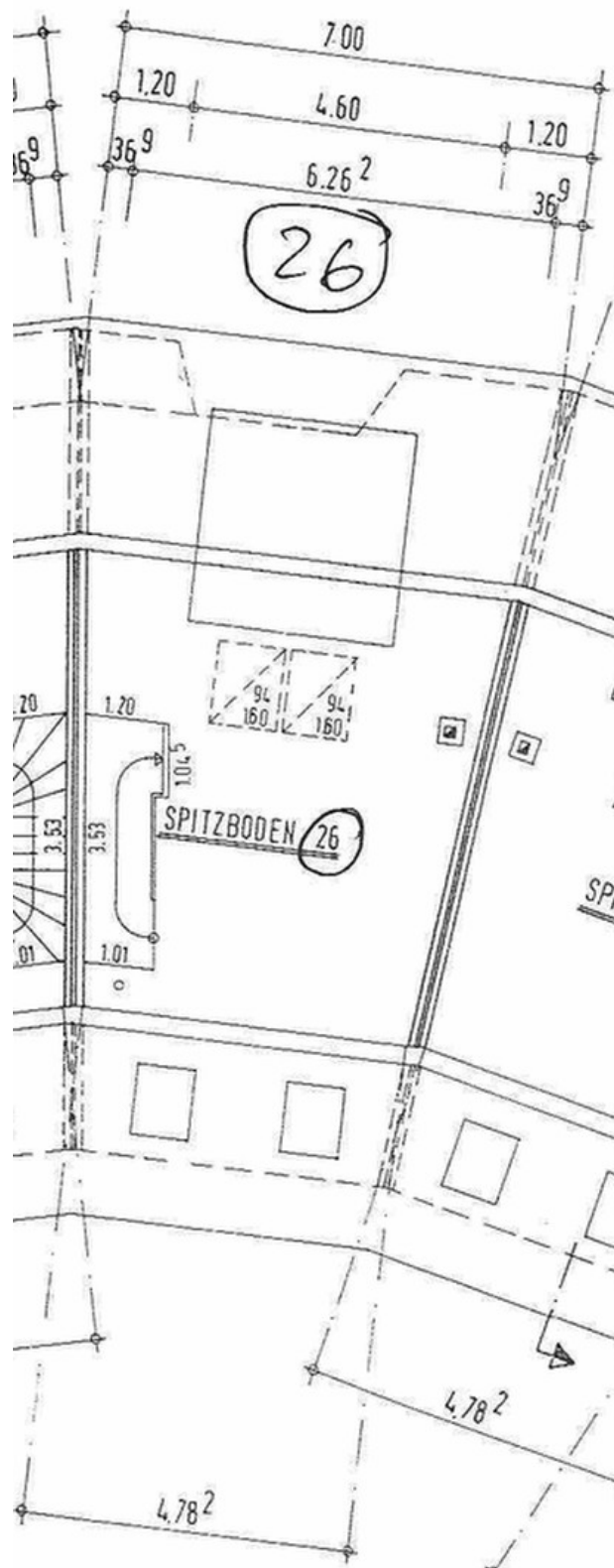


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Spitzboden