

# Exposé

## Villa in Neumünster

### Stadtvilla in grüner Oase im Zentrum Neumünsters



Objekt-Nr. OM-450637

#### Villa

Verkauf: **1.098.000 €**

Hinter der Kirche 12  
24534 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.416,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese hochwertige, bezugsfertige Stadtvilla Baujahr 2013 befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wird provisionsfrei verkauft. Der große eingewachsene Garten lädt zum Verweilen z.B. auf der oberen oder unteren Terrasse ein.

Die Einbauküche der Edelmarke Balerina mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen und ist kommunikativ in den Wohn-/Essbereich integriert. Für das Frühstück gibt es eine Emporenecke, von der aus der ganze Raum überblickt werden kann.

Das Klima im Haus wird sehr energieeffizient über die Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit der Fußbodenheizung zusammen mit der kontrollierten Wohnraumlüftung gesteuert. Dies in Verbindung mit der guten Dämmung im ganzen Haus sorgt für ganzjähriges Wohlbefinden einschließlich in den Kellerräumen.

Des Weiteren befindet sich ein Schlaf-/Gästezimmer mit Ensuite-Badezimmer in hochwertiger Ausstattung neben dem Flur und Gäste-WC im Erdgeschoß.

Im Obergeschoß sind ein Loungebereich, zwei Büroräume sowie weitere zwei Zimmer mit Galeriebereich im Spitzboden untergebracht. Durch die bodentiefen Fenster sind alle Räume lichtdurchflutet und hell.

Die drei Garagenplätze plus weitere Stellplätze im Hofbereich runden diese Immobilie ab.

Weitere Charakteristika dieser Stadtvilla sind:

- massive Bauweise Kalksandstein mit WDVS
- Vollkeller (Weiße Wanne) mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste mit Argon gefüllte Fenster mit innenliegenden Sprossen, größtenteils bodentief
- extra Raumhöhe von 2,69 m
- fernbedienbares elektrisches Zufahrtstor
- 3 fernbedienbare elektrische und wärme gedämmte Garagentore
- Starkstromanschluss für Elektrofahrzeuge in der Garage
- Fingerscanner für schlüssellosen Zugang an der Haustür sowie der inneren Garagentür
- Alarmanlage
- großer Hauswirtschaftsbereich mit erhöhtem Bereich für Waschmaschine und Trockner sowie einem Wäschtisch
- gut gedämmtes Walmdach mit Laumann Dachziegel, matt-schwarz satiniert
- Fußbodenheizung in allen Räumen (einschl. im Keller)
- Zentralheizung / Sole-Wasser-Wärmepumpe mit 2 Stk 90 m tiefen Solebohrungen
- kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Räumen
- automatische elektrische Verschlussklappe des Dunstabzugrohres zur weiteren Wärmedämmung
- Glasfaserkabel bis zum Kellerraum
- LAN-Steckdosen in allen Räumen
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum

- eingewachsenes Grundstück am Schwale-Ufer mit altem Baumbestand und Rhododendren sowie Gartenbeleuchtung

## Ausstattung

Erdgeschoß:

- hochwertige Einbauküche
- offener, großzügiger Wohn-/Essbereich, teilweise mit handgespachtelter Wandfarbe
- Frühstücksecke auf beleuchteter Stufe
- Sitzgelegenheit im Wohnzimmer mit extra Stauraum
- Schlafzimmer mit separatem Duschbad/WC (ensuite)
- Ensuite mit Bidet und belüfteter WC-Kabine
- Gäste-WC
- Treppe mit "laufender" Beleuchtung, durch Lichtschranke und Dämmerungssensor gesteuert

Obergeschoß:

- offenes Studio / Lounge >25 m<sup>2</sup> mit handgespachtelter Wandfarbe
- Master-Bad mit hochwertiger Ausstattung und Bidet
- zwei Schlafzimmer
- zwei große Kinder- / Arbeitszimmer

Spitzboden:

- zwei Galeriezimmer
- Stauraum im Dachboden

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir bitten Makler von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

## Lage

Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse in sehr ruhiger Lage. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe von Neumünsters Fußgängerzone. Die Besonderheit daran ist der idyllische Charakter mit Blick ins Grüne - eine Oase inmitten der Stadt. Dort finden Sie fußläufig alle infrastrukturelle Angebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie die „Holsten-Galerie“ zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen. Für das kulturelle Angebot gibt es u.a. das Museum „Tuch + Technik“, das Theater in der Stadthalle und den „Gerisch-Skulpturenpark“. Ebenso finden Sie das „DOC“ Designer Outlet Center sowie den Stadtwald mit Stadtbad und den Tierpark in kurzer Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	12,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Eingang



Garten

# Exposé - Galerie



Südosseite



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Frühstücksecke auf Empore



Wohnbereich mit Lesecke

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Ensuite Bad



Ensuite Bad

# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur mit Sitzgelegenheit

# Exposé - Galerie



Garten



Gäste-WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenbereich im Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Lounge



Lounge

# Exposé - Galerie



Lounge



Garten

# Exposé - Galerie



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (OG)



Arbeitszimmer (OG)

# Exposé - Galerie



Galerie



Galeriezimmer

# Exposé - Galerie



weiteres Galeriezimmer



Kellerbereich

# Exposé - Galerie



1. und 2. Garagenplatz



3. Garagenplatz

# Exposé - Galerie

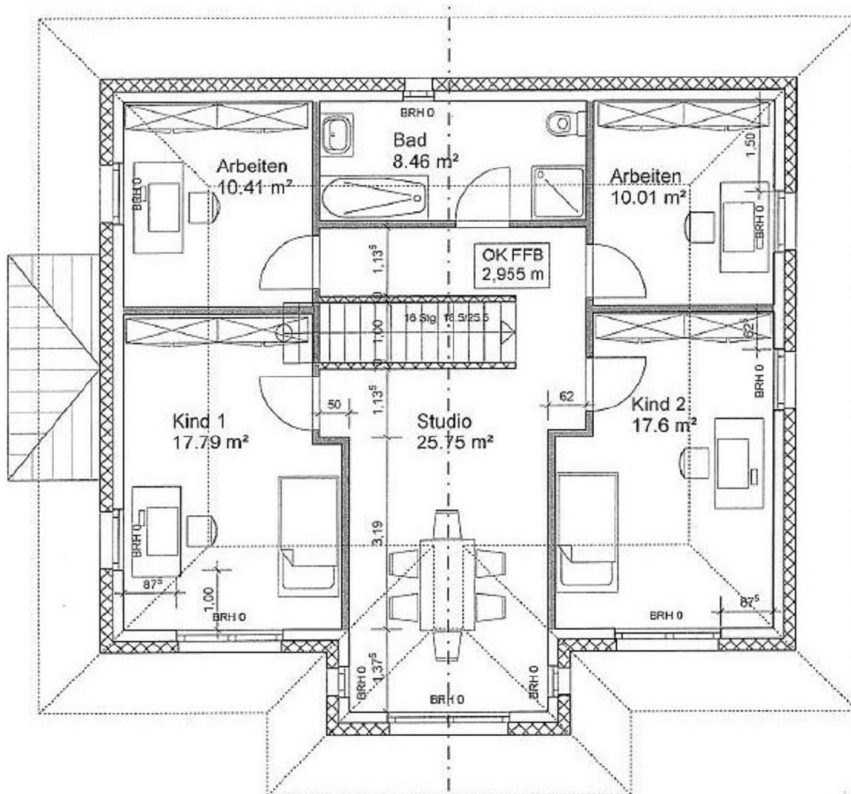


Terrasse

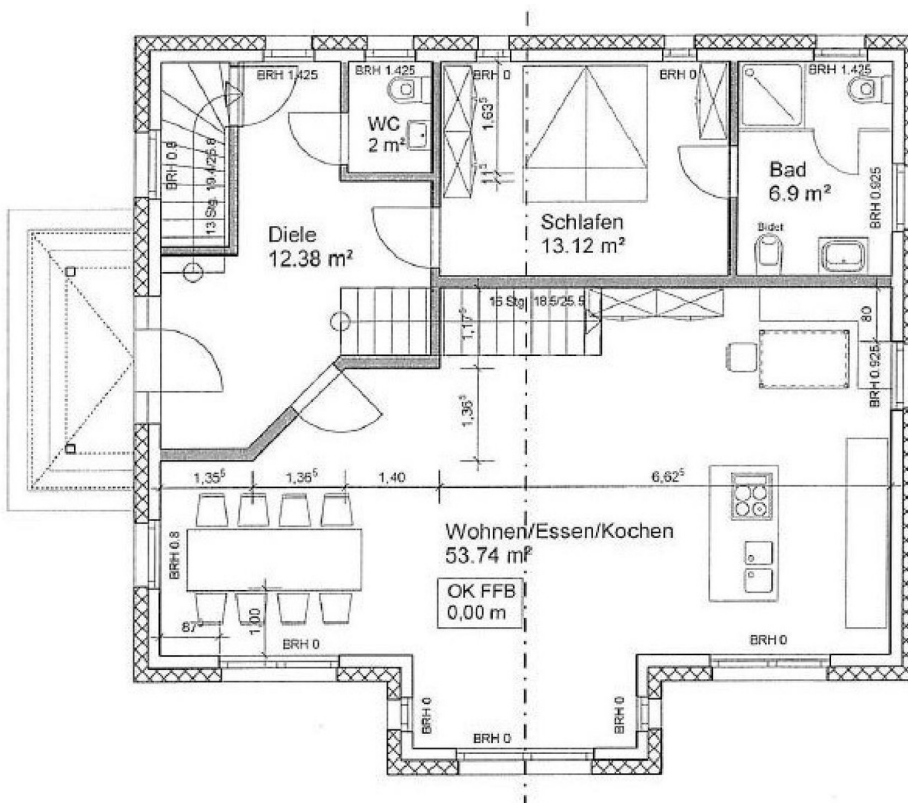


Rhododendronblüte

# Exposé - Grundrisse

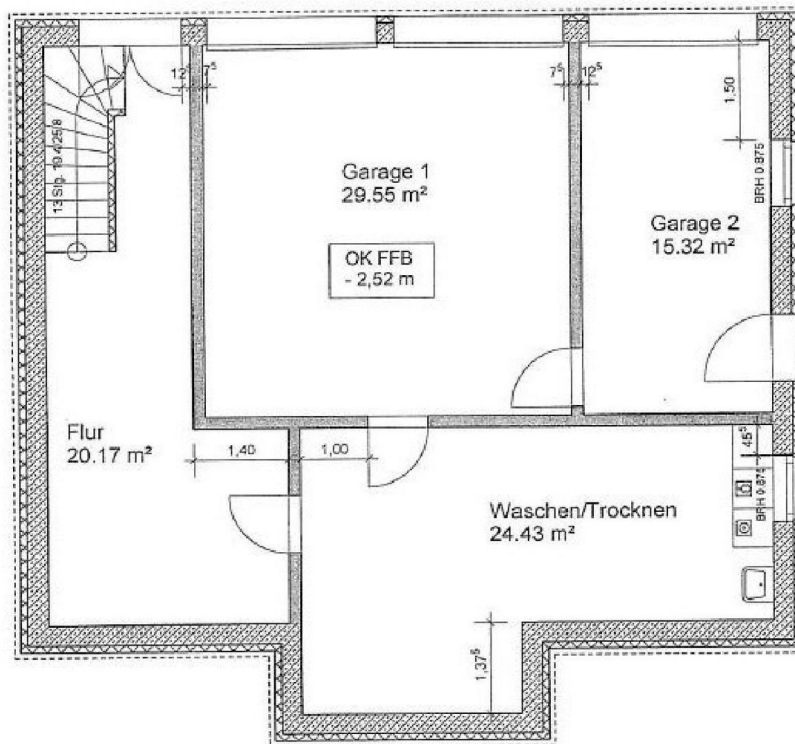


Grundriß Dachgeschoß



Grundriß Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriß Kellergeschoß