

Gut aufgeteilte 3-Zimmer-
Eigentumswohnung mit Balkon in
ruhiger Lage in Neumünster-Faldera



...für Kapitalanleger und Eigennutzer...

Schlüsseldaten:

Objektnummer:	726
Objektart:	Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Neumünster-Faldera
Objekt-Ort:	24537 Neumünster
Baujahr:	1964
Zimmer:	3,00
Wohnfläche: Nutzfläche:	ca. 65 m ² ca. 20 m ²
PKW-Stellplätze:	Außenstellplätze
Ausstattung:	Gasheizung, Laminatboden, Fliesenboden, Kunststofffenster, Einbauküche, Kabelanschluss, Kelleranteil, Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum, Bad mit Wanne
Kennzeichen:	Südausrichtung Balkon, Massivbauweise, Satteldach
Energieausweis	
Art:	Bedarf
Kennwert:	266,00
Warmw. enthalten:	JA
Kaufpreis:	EUR 125.000,00
Provision:	3,57% v. Brutto-VK-Preis

Objektbeschreibung:	<p>Diese gut aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 65m² liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage in Neumünsters beliebten Stadtteil Faldera.</p> <p>Über ein gepflegtes Treppenhaus gelangt man in die Wohnung, in der sämtliche Räume vom Flur abgehen. Dies ist insbesondere das ca. 20m² große Wohnzimmer, welches über ein bodentiefes Fensterelement Zugang auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon bietet. Weiterhin bietet die Wohnung ein ca. 13m² großes Schlafzimmer, ein ca. 12m² großes Kinder- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist, sowie ein Badezimmer. Ein großer Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Im gemeinschaftlichen Kellerbereich sind außerdem ein Waschmaschinenraum, ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum vorhanden. Die Außenanlagen sind mit Rasenfläche und Strauchbepflanzungen angelegt und bieten neben einem Wäschetrockenplatz einen kleinen Spielbereich mit Sandkiste. Am Grundstück stehen Kfz-Stellplätze zur Verfügung.</p>
----------------------------	--

Ausstattung:	<p>Die Wohnung war bis Mai 2024 durchgehend vermietet und bedarf aktuell einer Renovierung/Modernisierung. Die Beheizung sowie die Wassererwärmung erfolgen über eine wohnungseigene Gastherme aus dem Jahr 2017. Zudem befindet sich ein Kachelofen in der Wohnung, der vom Flur aus bedient wird und im Wohnzimmer sowie im Kinder-/Arbeitszimmer an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die Wohnung ist mit einem Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Eine einfache Einbauküche mit entsprechenden Elektrogeräten (ohne Geschirrspülmaschine) ist ebenfalls vorhanden. In der Wohnung sind Kunststofffenster aus verschiedenen Herstellungsjahren vorhanden (Kinderzimmer 2006, Terrassentür 2015, Badezimmer 2010, Wohnzimmer+Küche+Schlafzimmer 1985). Die Fußböden sind in den Wohnräumen mit Laminat ausgelegt und in der Küche und im Badezimmer mit Fliesen. Die weißen Innentüren sind optisch mit waagerechten Rillen aufgelockert. Für den Fernsehempfang ist der Anschluss an das Kabelfernsehen vorhanden.</p>
---------------------	---

Sonstiges:	<p>Die Wohnung ist unvermietet und bietet sich somit zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage an.</p> <p>Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 220,88€. Davon beträgt der umlagefähige Anteil 120,66€, der nicht-umlagefähige Anteil 27,66€ und die Zuführung in die Rücklagen 72,57€. Die Kosten für Heizung und Strom werden separat mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.</p>
-------------------	---

	<p>Die Wohnanlage wird seit einigen Jahren durch dieselbe Hausverwaltung sehr zuverlässig betreut.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt im Einzelnen (gesamt: 64,72m²):</p> <p>Wohnzimmer: 19,67m² Schlafzimmer: 13,17m² Kinder-/Arbeitszimmer: 11,84m² Flur: 6,66m² Küche: 7,24m² Badezimmer: 4,49m² Balkon (6,6m²): 1,66m²</p> <p>Nutzfläche: Kellerraum: 20,27m²</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!</p>
--	--

<p>Lagebeschreibung:</p>	<p>Die Wohnung befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Faldera in einer durch Wohnbebauung geprägten Lage. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden. Der Falderapark, fußläufig erreichbar, lädt mit seinen neu angelegten Sitz- und Spielplätzen zum Verweilen ein. Das Stadtzentrum liegt ca. 2,5 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe zur Wohnanlage.</p> <p>Die kreisfreie Stadt Neumünster mit ca. 80.000 Einwohnern liegt zentral im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt ca. 30 km und nach Hamburg ca. 60 km. Die Messestadt Neumünster bildet ein wichtiges Wirtschaftszentrum der Region und verfügt über eine umfassende Infrastruktur. Aufgrund der Autobahnanbindung an die A7 ist eine optimale Anbindung zum Fernverkehr gewährleistet.</p>
---------------------------------	---

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

Courtage:

Wir weisen abschließend darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir 3,57 % Käufercourtage des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 2 Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Wir weisen bereits mit Zusendung dieses Exposés darauf hin, dass vor der Zusendung weiterer objektrelevanter Unterlagen, eine schriftliche Zustimmung Ihrerseits zur Zahlung der o.a. Käufercourtage im Falle des Objekterwerbs, abgefordert wird.

Widerrufsbelehrung nach Fernabsatzgesetz:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Anforderung des Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die



Firma Paul Peter Immobilien, Großflecken 29, 24534 Neumünster, E-Mail: info@paul-peter-immobilien.de, Tel.: 04321-4 33 99 mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder Versand einer E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Datenschutzerklärung:

Für die Anfrage auf dieses Objekt erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Diese Daten werden in unserer Kartei gespeichert und nicht an Dritte weitergegeben. Sofern Sie keine weiteren Immobilienangebote von uns erhalten möchten bzw. Sie es wünschen, dass Ihre personenbezogenen Daten wieder aus unserer Kartei gelöscht werden, teilen Sie uns dies bitte mittels einer eindeutigen Erklärung (per Post, per Telefax, per E-Mail) mit. Unsere detaillierte Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite (www.paul-peter-immobilien.de).

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Weitere Bilder zum Objekt:



Rückansicht



Wohnanlage



Treppenhaus



Flur der Wohnung



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Einbauküche



Badezimmer



Kellerbereich

