

---

**Vermietetes 3-Familienhaus in ruhiger  
Lage in Neumünster-Gartenstadt**



**...großes Haus auf großem Grundstück...**

### **Schlüsseldaten:**

<b>Objektnummer:</b>	751
<b>Objektart:</b>	Vermietetes 3-Familienhaus in ruhiger Lage in Neumünster-Gartenstadt
<b>Objekt-Ort:</b>	24537 Neumünster
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zimmer:</b>	9,00
<b>Grundstücksfläche:</b> <b>Wohnfläche:</b> <b>Nutzfläche:</b>	ca. 1.043 m <sup>2</sup> ca. 217 m <sup>2</sup> ca. 96 m <sup>2</sup>
<b>PKW-Stellplätze:</b>	Doppelgarage
<b>Ausstattung:</b>	Bad mit Dusche, Gäste-WC, Gasheizung, Dielenboden, Fliesenboden, Teppichboden, Kunststofffenster, Einbauküche, Kabelanschluss, Rolläden
<b>Kennzeichen:</b>	Dachterrasse, Massivbauweise, Walmdach, vollunterkellert
<b>Energieausweis</b>	
Art:	Bedarf
Kennwert:	192,70
Warmw. enthalten:	JA
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 349.000,00
<b>Provision:</b>	3,57% v. Brutto-VK-Preis

<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Dieses 3-Familienhaus (Typ "Kaffeemühle") mit Vollkeller und Doppelgarage wurde im Jahre 1936 auf einem 1.043m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage in Neumünsters beliebtem Stadtteil Gartenstadt erbaut. Im Jahre 1975 erfolgte ein Anbau, sodass die Gesamtwohnfläche heute 217m<sup>2</sup> beträgt. Die Nutzfläche im Kellergeschoß beläuft sich auf 96m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Wohneinheiten des Hauses sind aktuell an zwei Familien vermietet, wobei die monatlichen Mieteinnahmen 1.800,-€ kalt betragen. Das Haus bietet sich darüberhinaus zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Haus für die große Familie, als Gemeinschaftsunterkunft o.ä. an.</p> <p>Über ein Drei-Stufen-Podest gelangt man zunächst in einen Windfang und von dort in das Treppenhaus. Die 114m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoß verfügt über vier Zimmer, eine großzügige Diele, ein Badezimmer mit Dusche, WC, Bidet, Urinal und Waschbecken, ein Gäste-WC sowie eine Einbauküche mit angrenzendem Abstellraum mit Außenzugang.</p> <p>Im Obergeschoß befindet sich eine 73m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Einbauküche, Badezimmer und Gäste-WC. Von der Küche hat man über ein bodentiefes Fensterelement Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse.</p> <p>Im Dachgeschoß befindet sich eine kleine 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Einbauküche und Duschbad. Die Wohnfläche der Dachgeschoßwohnung beträgt 30m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist eine kleine Abseite, die für Abstellzwecke genutzt werden kann, vorhanden. Von der Wohnung im Dachgeschoß gelangt man über eine Dachbodenluke auf den unausgebauten Dachboden.</p> <p>Im Kellergeschoß sind der Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang, zwei Abstellräume sowie ein beheizbarer Hobbyraum vorhanden.</p> <p>Der Außenbereich ist von Rasenbepflanzung geprägt. Eine Doppelgarage, ein massives Schuppengebäude sowie ein großer überdachter Freisitz sind ebenfalls vorhanden.</p>
----------------------------	--

<b>Ausstattung:</b>	<p>Das Haus wird über eine Gasheizung aus dem Jahre 2009 beheizt. Im Erdgeschoß erfolgt die Wassererwärmung ebenfalls über die Heizungsanlage, in den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoß erfolgt sie dezentral über Durchlauferhitzer. In der Küche im Obergeschoß ist ein Boiler vorhanden. Das Dach des Hauses ist älteren Baujahrs. Die Kunststofffenster stammen größtenteils aus den 1980er Jahren und sind in den Wohnräumen des Erd- und Obergeschoßes mit Außenrollläden ausgestattet. Alle drei Wohnungen verfügen über Einbauküchen aus den 1980er Jahren. Das Badezimmer im Erdgeschoß mit ebenerdiger Dusche wurde ca. 2012 modernisiert. Das Gäste-WC im Obergeschoß ist sanierungsbedürftig (derzeit nicht nutzbar). Die weite-</p>
---------------------	---

ren Bäder stammen aus den 1980 und 1990er Jahren. In den Altbau-Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss sind auf den Fußböden schöne Holzdielen vorhanden. Die weiteren Fußböden sind mit Fliesen oder Teppichboden ausgelegt. Die Elektrik des Hauses ist sowohl 2- als auch 3-adrig. Der Fernsehempfang erfolgt über einen Kabelanschluss. Ein Glasfaserkabel der Stadtwerke Neumünster liegt bereits an der Strasse vor dem Haus. Die Heizung und die Wasserzufuhr laufen über einen Gemeinschaftszähler. Zur Stromablesung ist bereits je Wohneinheit ein Zähler vorhanden.

<b>Sonstiges:</b>	<p>Die Wohnflächen betragen im Einzelnen (gem. Aufmaß; gesamt 217,24m<sup>2</sup>):</p> <p>Erdgeschoss (113,40m<sup>2</sup>) Zimmer I: 16,10m<sup>2</sup> Zimmer II: 15,00m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 14,70m<sup>2</sup> Diele: 13,60m<sup>2</sup> Flur: 2,65m<sup>2</sup> Gäste-WC: 1,80m<sup>2</sup> Badezimmer: 6,96m<sup>2</sup> Küche: 7,10m<sup>2</sup> Abstellraum: 3,69m<sup>2</sup> Wohn- und Esszimmer: 31,80m<sup>2</sup></p> <p>Obergeschoss (73,74m<sup>2</sup>) Esszimmer: 13,70m<sup>2</sup> Wohnzimmer: 14,30m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 14,20m<sup>2</sup> Diele: 13,30m<sup>2</sup> Gäste-WC: 1,80m<sup>2</sup> Badezimmer: 6,78m<sup>2</sup> Küche: 9,66m<sup>2</sup></p> <p>Dachgeschoss (30,10m<sup>2</sup>) Wohnzimmer: 12,20m<sup>2</sup> Schlafzimmer: 7,00m<sup>2</sup> Flur: 3,80m<sup>2</sup> Badezimmer: 3,40m<sup>2</sup> Küche: 3,70m<sup>2</sup></p> <p>Im Kellergeschoss ist eine Nutzfläche von 96m<sup>2</sup> vorhanden.</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!</p>
-------------------	---

**Lagebeschreibung:**

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Neumünster-Gartenstadt, welches durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Kindergarten und Grundschule, sowie diverse Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, wie der Stadtwald, das Frei- und Hallenbad, Reitvereine, Sport- und Tennisvereine, liegen in direkter Umgebung dieses Hauses. Auch Einkaufsmöglichkeiten liegen in ca. 1km Entfernung.  
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 Autobahnanschluss an die A7 ist eine optimale Anbindung zum Fernverkehr gewährleistet.

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

**Courage:**

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](mailto: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](http://www.paul-peter-immobilien.de)).

**Hinweis:**

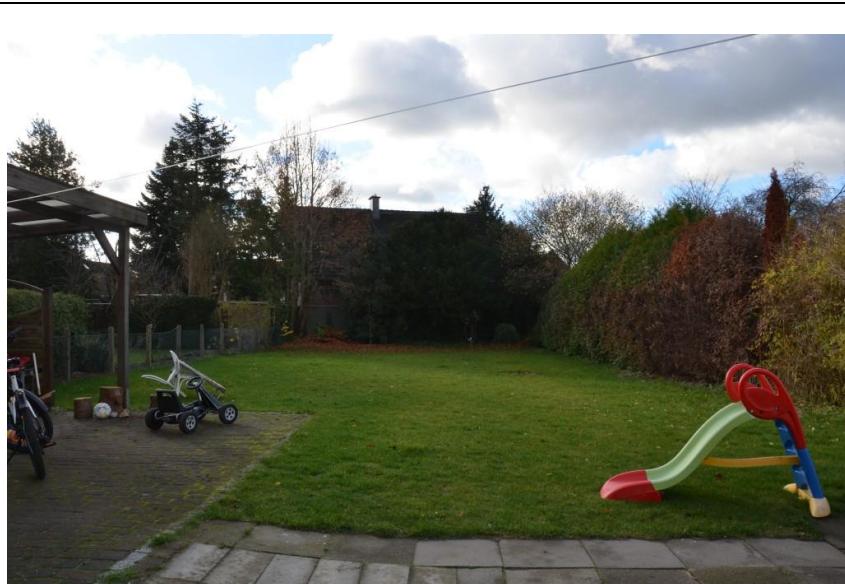
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des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

---

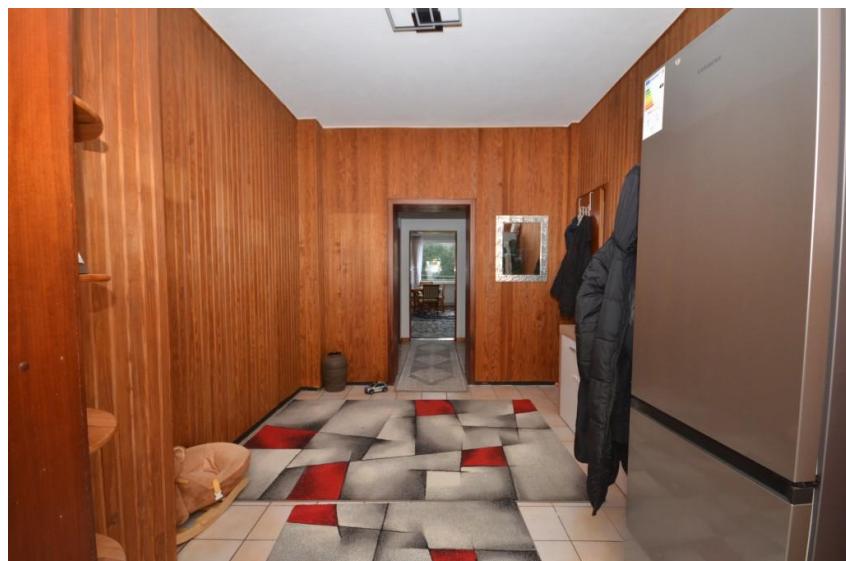
**Weitere Bilder zum Objekt:**



**Rückansicht**



**Blick in den Garten**



**Flur Erdgeschoss**



**Wohnzimmer im Erdgeschoss**



**Küche im Erdgeschoss**



**Badezimmer im Erdgeschoss**



**Dachterrasse**



**Flur Obergeschoss**



**Badezimmer im Obergeschoss**



**Kellerbereich**



**Grundriss Erdgeschoss**



**Grundriss Obergeschoss**

