

Eigentumswohnung – innenstadtnah –
Fahrstuhl – 5 Zimmer – zwei Wohnebenen – über den Dächern von NMS



...eine Wohnung mit viel Komfort...

Schlüsseldaten:

Objektnummer:	753
Objektart:	Eigentumswohnung – innenstadtnah – Fahrstuhl – 5 Zimmer – zwei Wohnebenen – über den Dächern von NMS
Objekt-Ort:	24534 Neumünster
Baujahr:	1995
Zimmer:	5,00
Grundstücksfläche: Wohnfläche: Nutzfläche:	ca. 1.217 m ² ca. 137 m ² ca. 6 m ²
Ausstattung:	Personenaufzug, Gäste-WC, Bad mit Fenster, Fernwärme, Holzfenster, Kunststofffenster, Einbauküche, Kabelanschluss, Kelleranteil
Kennzeichen:	Massivbauweise, vollunterkellert, Balkon
Energieausweis	
Art:	Verbrauch
Kennwert:	72,00
Warmw. enthalten:	JA
Kaufpreis:	EUR 325.000,00
Provision:	3,57% v. Brutto-VK-Preis

Objektbeschreibung:	<p>Diese Eigentumswohnung über zwei Ebenen (Maisonette) mit einer Wohnfläche von 137m² wurde 1995 auf einem 1.217m² großen Grundstück in einem Mehrfamilienhaus in innenstadtnaher Lage von Neumünster erbaut. Die Wohnung liegt in der 5.Etage und ist problemlos per Fahrstuhl zu erreichen.</p> <p>Die Wohnung ist unvermietet und bietet sich somit sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage an.</p> <p>Man betritt die Wohnung direkt vom Fahrstuhl und gelangt zunächst in die Diele, von welcher geradevor das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche abgehen. Vom Wohn-Essbereich gelangt man durch zwei bodentiefe Fensterelemente auf den nach Westen ausgerichteten Balkon der Wohnung. Ebenfalls von der Diele abgehend befinden sich das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer, das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne (mit Whirlpool-Funktion), Dusche, Waschbecken und WC, sowie das Gäste-WC. Ein weiteres Schlafzimmer ist auf dieser Wohnebene zusätzlich vorhanden.</p> <p>Von der Küche führt eine Tür in den Hauswirtschaftsraum, welcher ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Durch eine Ausgangstür vom Hauswirtschaftsraum hat man ebenfalls direkten Zugang zum Fahrstuhl. Von der Diele führt eine geschwungene Holzterasse auf die obere Ebene der Wohnung, wo sich ein großes Zimmer und ein davon abgehendes weiteres Zimmer befinden.</p> <p>Ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenraum sind zusätzlich vorhanden.</p>
Ausstattung:	<p>Die Beheizung und die Wassererwärmung der Wohnanlage erfolgen über Fernwärme. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster stammen aus dem Baujahr des Hauses (1995). In den Dachschrägen sind durchgängig Velux-Holzfenster vorhanden. Die Einbauküche, ausgestattet mit Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld und Backofen sowie einer Kühlgefrierkombination, stammt ca. aus dem Jahr 2005, wobei die E-Geräte zwischenzeitlich erneuert wurden. Die Fußböden in den Wohnräumen sind mit neuem Vinylboden ausgelegt. Aktuell liegt ein Vodafone-Kabelanschluss im Haus. Der Anschluss des Hauses an das Glasfasernetz der Stadtwerke Neumünster ist derzeit in Arbeit und soll bis Ende des 1.Quartals 2026 fertiggestellt sein. Im Kellerbereich steht neben dem der Wohnung zugeordneten Kellerraum zusätzlich ein gemeinschaftlich zu nutzender Trockenraum zur Verfügung.</p>
Sonstiges:	<p>Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht, aus insgesamt 28 Wohneinheiten.</p> <p>Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 378,00€. Davon be-</p>

	<p>trägt der umlagefähige Anteil 279,00€ (119,-€ Betriebskosten und 160,-€ Heizkosten/Wasser/Abwasser) und der nicht-umlagefähige Anteil 99,00€ (davon 55,00€ Erhaltungsrücklage). Die Kosten für Strom werden separat mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet. Die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege sowie der Winterdienst werden durch ein beauftragtes Dienstleistungsunternehmen ausgeführt. Diese Kosten sind im Hausgeld inbegriffen. Die Wohnanlage wird seit vielen Jahren durch dieselbe Hausverwaltung sehr zuverlässig betreut.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt im Einzelnen (gesamt 136,85m²): Hauptebene (114,05m²) Wohn-Essbereich: 39,75m² Küche: 9,87m² Zimmer (Nord): 10,76m² Diele: 9,16m² Badezimmer: 8,56m² Zimmer (Ost): 16,25m² Gäste-WC: 1,96m² Abstellraum (bei Küche): 4,44m² HWR: 10,40m² Balkon (11,60m² --> hier 1/4): 2,90m²</p> <p>Ebene 2 (22,80m²) Arbeitszimmer: 13,41m² Schlafzimmer: 9,39m²</p> <p>Nutzfläche Kellergeschoss (ca.): 6,00m²</p> <p>Anzumerken ist, dass ein privater PKW-Stellplatz nicht zur Wohnung gehört. Im öffentlichen Raum vor dem Haus sollten jedoch ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!</p>
Lagebeschreibung:	<p>Das Objekt liegt innenstadtnah und verkehrsgünstig an einer Ausfallstraße von Neumünster. Zur Innenstadt sind es nur ca. 800 Meter und zum nahegelegenen Zubringer zur Autobahn 7 ca. 1 km (Hamburg-Neumünster-Flensburg). Diverse Freizeitmöglichkeiten, wie der Stadtwald, der Tierpark, das Freizeit- und Hallenbad, Reitvereine, Sport- und Tennisvereine sowie Einkaufsmöglichkeiten liegen in direkter Umgebung. Der Kindergarten und die Grundschule sind fußläufig erreichbar. Bushaltestellen in Richtung Innenstadt sowie zum Stadtwald befinden sich in direkter Nähe.</p> <p>Die kreisfreie Stadt Neumünster mit ca. 80.000 Einwohnern liegt</p>

	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.
--	---

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).

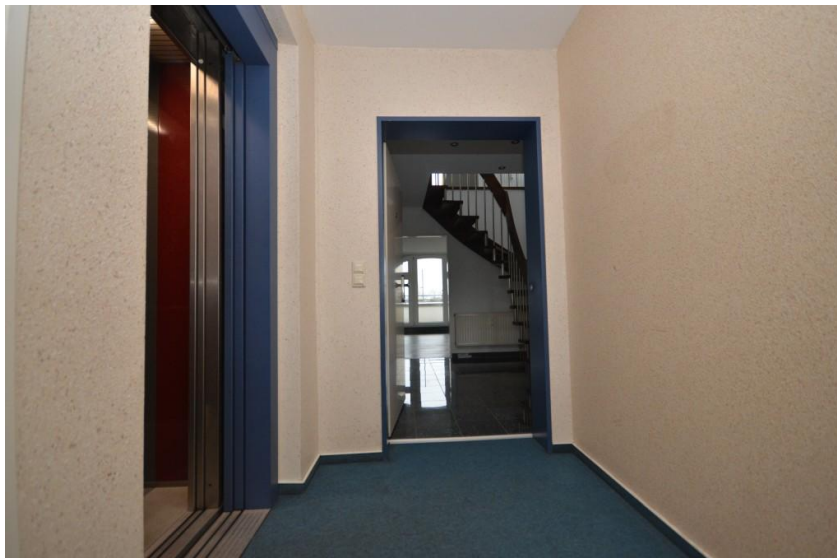
Hinweis:

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 mit Balkon



Fahrstuhl mit Wohnungseingang



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Zimmer 2.Ebene



Offene Küche



Badezimmer



Gäste-WC



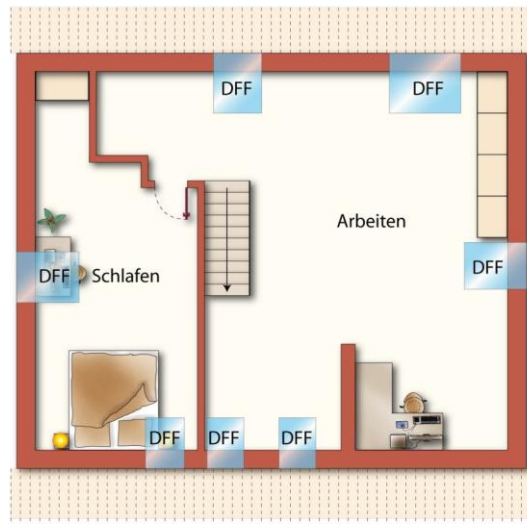
Hauswirtschaftsraum



Kellergeschoss



Grundriss Ebene 1



Grundriss Ebene 2