
Großzügiges und sehr gepflegtes
Einfamilienhaus auf großem Grundstück
in Neumünster-Faldera



...ein Zuhause für Ihre Familie...

Schlüsseldaten:

Objektnummer:	727
Objektart:	Großzügiges und sehr gepflegtes Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Neumünster-Faldera
Objekt-Ort:	24537 Neumünster
Baujahr:	1997
Zimmer:	4,50
Grundstücksfläche: Wohnfläche: Nutzfläche:	ca. 1.037 m ² ca. 160 m ² ca. 100 m ²
PKW-Stellplätze:	Garage, Carport
Ausstattung:	Bad mit Dusche, Bad mit Wanne, Gasheizung, Fliesenboden, Parkettboden, Kunststofffenster, SAT-Anlage, Rollläden, Abstellraum
Kennzeichen:	Massivbauweise, Satteldach, teilunterkellert
Energieausweis	
Art:	Verbrauch
Kennwert:	160,90
Warmw. enthalten:	NEIN
Kaufpreis:	EUR 299.000,00
Provision:	2,98% inkl. MwSt. vom Verkaufspreis

Objektbeschreibung:	<p>Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160m² und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 100m² wurde im Ursprung 1914 auf einem 1.037m² großen Grundstück in Neumünster-Faldera erbaut.</p> <p>Aufgrund von Anbauten in den Jahren 1996/1997 sowie der laufenden grundlegenden Modernisierung befindet sich das Haus heute ca. auf einem Stand des Baujahres 1997.</p> <p>Man betritt das Haus seitlich über ein Drei-Stufen-Podest und gelangt zunächst in die großzügige Diele des Hauses. Von hier geht es rechtsseitig in das ca. 38m² große Wohn- und Esszimmer, welches über ein bodentiefes Fensterelement Zugang in den Garten des Hauses bietet. Ebenfalls von der Diele abgehend befindet sich die ca. 15m² große Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Zusätzlich bietet die Küche Platz für einen großen Esstisch. Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Der Diele linksseitig folgend gelangt man in einen Flur von dem geradevor zwei Zimmer abgehen, welche sich als Kinderzimmer anbieten. Ebenfalls in diesem Bereich liegt das 2015 modernisierte Badezimmer, welches mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Ein Einbauschränk sowie ein kleiner Abstellraum sorgen hier für ausreichend Abstellfläche. Eine geschwungene Holzterrasse führt in das Obergeschoss, wo vom Flur abgehend ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein kleines Zimmer, welches sich als Arbeitszimmer anbietet, vorhanden sind. Vom Flur führt eine Einschubterrasse auf den gedämmten Dachboden. Vom Flur des Erdgeschosses führt eine Treppe in den Teilkeller, wo sich ein Abstellraum und der Heizungsraum befinden.</p> <p>Zum Parken von PKW stehen eine Garage mit elektrischem Tor und ein davor liegendes Carport zur Verfügung. Im hinteren Grundstücksbereich an das Haus angrenzend ist ein Partyraum mit einfacher Küchenausstattung und angrenzendem Hauswirtschaftsraum vorhanden. Hieran angrenzend liegt ein über eine Schiebetür zu erreichender Wintergarten. Ebenso ist ein überdachter Freisitz zum Verweilen im Freien vorhanden. Ein kleiner Abstellraum für Gartengeräte steht ebenfalls zur Verfügung. Das großzügige Grundstück ist von Rasen-, Strauch- und schöner Baumbepflanzung geprägt.</p>
----------------------------	---

Ausstattung:	<p>Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2022. Die Wassererwärmung läuft über einen Durchlauferhitzer, welcher über eine Wärmepumpe versorgt wird. Die Kunststofffenster im Erdgeschoss stammen aus den Jahren 1996 bis 1998 (außer Gäste-Bad: 1986). Im Obergeschoss stammen die Fenster aus 2012 (außer Flur: 1985). Bei den zur Straße ausgerichteten Fenstern handelt es sich um</p>
---------------------	--

	<p>Schallschutzfenster. Ebenso sind die nach vorne ausgerichteten Fenster mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Diese sind ebenfalls im Wohnzimmer und in der Küche vorhanden. Das Satteldach wurde im Jahr 2010 neu eingedeckt und mit 300er Sparrendämmung versehen. Die Geschossdecke ist ebenfalls gedämmt. Das Flachdach des Haupthauses wurde im Jahr 2022 und das Flachdach der Nebengebäude im Jahr 2020 mit neuer Dachpappe ausgelegt. Die Einbauküche stammt aus dem Jahr 1996. Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert. Das Gäste-WC mit Dusche stammt aus dem Jahr 1997. Die Elektrik des Hauses ist 3-adrig. Sämtliche Leitungen des Hauses wurden erneuert (Gas, Wasser, Abwasser). Zum Fernsehempfang ist eine Sat-Schüssel vorhanden. Es besteht die Möglichkeit das Haus an das an der Strasse vor dem Haus liegende Glasfasernetz der Stadtwerke Neumünster anschließen zu lassen.</p>
--	---

<p>Sonstiges:</p>	<p>Die Wohnflächen betragen im Einzelnen (gesamt 160,77m²):</p> <p>Erdgeschoss (128,22m²) Kind I: 15,88m² Kind II: 15,88m² Diele: 20,14m² Flur/Treppe: 9,92m² Badezimmer: 9,92m² Abstellkammer: 0,75m² Gäste-WC/Duschbad: 4,00m² Küche: 14,94m² Wohn- und Esszimmer: 36,79m²</p> <p>Obergeschoss (32,55m²) Schlafzimmer: 21,37m² Arbeitszimmer: 6,55m² Flur: 4,63m²</p> <p>Nutzfläche (ca. 100m²) Kellergeschoss: 20,00m² Außenküche: 30,00m² Hauswirtschaftsraum: 5,00m² Wintergarten: 15,00m² Garten-Abstellraum: 5,00m² Freisitz: 10,00m² Garage: 15,00m²</p> <p>Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2015 zur Erweiterung des Dachgeschosses um 53,08m² Wohnfläche liegt vor. Die Gültigkeit müsste jedoch aufgrund des Fristablaufs zunächst wieder hergestellt werden.</p>
--------------------------	---

	<p>Das Haus ist übergabebereit im Mai 2025.</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!</p>
--	---

Lagebeschreibung:	<p>Das Objekt befindet sich in Neumünsters Stadtteil Faldera an der Ausfallstrasse in Richtung Westen (B430). In unmittelbarer Umgebung befinden sich durch das Freesen-Center und den angrenzenden Lidl-Markt diverse Einkaufsmöglichkeiten. Das Stadtzentrum von Neumünster liegt ca. 2 km entfernt, wobei eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Grundstücks liegt. Aufgrund der Autobahnanbindung an die A7 (binnen drei Minuten vom Haus zu erreichen), ist eine optimale Anbindung zum Fernverkehr gewährleistet.</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.</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 2,98 % 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 Exposé 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 Exposé. 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 Exposé an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Weitere Bilder zum Objekt:



Rückansicht



Blick in den Garten



Terrassenbereich



Eingangsdiele



Wohn- und Esszimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer im Obergeschoss



Einbauküche



Badezimmer



Umgebung des Hauses



