

## Charmantes, großzügiges Stadthaus im Reihennittelhaus-Stil in beliebter innenstadtnaher Lage von NMS



...ein Haus zum Wohlfühlen...

### **Schlüsseldaten:**

<b>Objektnummer:</b>	749
<b>Objektart:</b>	Charmantes, großzügiges Stadthaus im Reihennittelhaus-Stil in beliebter innenstadtnaher Lage von NMS
<b>Objekt-Ort:</b>	24534 Neumünster
<b>Baujahr:</b>	1939
<b>Zimmer:</b>	8,00
<b>Grundstücksfläche:</b> <b>Wohnfläche:</b> <b>Nutzfläche:</b>	ca. 521 m <sup>2</sup> ca. 176 m <sup>2</sup> ca. 111 m <sup>2</sup>
<b>PKW-Stellplätze:</b>	Garage, Carport
<b>Ausstattung:</b>	Gäste-WC, Fernwärme, Parkettboden, Teppichboden, Fliesenboden, Laminatboden, Kunststofffenster, Holzfenster, Einbauküche, Sauna
<b>Kennzeichen:</b>	Balkon, Massivbauweise, Satteldach, vollunterkellert, Terrasse
<b>Energieausweis</b>	
Art:	Bedarf
Kennwert:	168,10
Warmw. enthalten:	NEIN
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 335.000,00
<b>Provision:</b>	3,57% v. Brutto-VK-Preis

<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Dieses Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von 176m<sup>2</sup> wurde im Stil eines Stadthauses im Jahr 1939 auf einem 521m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem sehr schönen Wohnumfeld in innenstadtnaher Lage von Neumünster erbaut.</p> <p>Hervorzuheben ist der Charme des Hauses sowie die Großzügigkeit, die auf den ersten Blick nicht zu erkennen ist. Das Haus hat insgesamt neun Zimmer, verteilt auf vier Geschossebenen.</p> <p>Man betritt das Haus und gelangt in den Flur, von dem linksseitig das Gäste-WC abgeht. Dem Flur weiter folgend kommt man in die großzügige Diele, welche eine Deckenhöhe von drei Metern und einen schönen Blick auf die dreiläufige, offene Holzterasse bietet. Von der Diele abgehend befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher aus drei Zimmern (16m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup>), die durch stilvolle Schiebetüren verbunden sind, besteht. Von dem zur Gartenseite ausgerichteten Wohnzimmer bietet ein bodentiefer Fensterelement Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete und sich über die gesamte Hausbreite erstreckende Balkonanlage. Im Erdgeschoss ist ebenfalls die Küche, ausgestattet mit einer gepflegten Einbauküche, vorhanden. Eine weitere Tür bietet, von der Diele abgehend, Zugang auf den Balkon sowie in den Gartenbereich.</p> <p>Im Obergeschoss gehen von der lichtdurchfluteten Galerie insgesamt drei Zimmer (18m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>), die sich zur Nutzung als Schlafzimmer sowie Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten, ab. Das modernisierte und großzügige Badezimmer ist auf dieser Ebene ebenfalls vorhanden.</p> <p>Eine weitere Treppe führt in den ausgebauten Dachbodenbereich, wo sich zwei Zimmer sowie eine kleine Küche und ein Duschbad befinden.</p> <p>Von der Diele im Erdgeschoss führt eine Treppe in den Vollkeller des Hauses. Hier befinden sich vom Flur abgehend der Heizungsraum, der gleichzeitig als Abstellraum genutzt werden kann, ein Werkraum, ein Hobby-/Gästezimmer mit angrenzendem Badezimmer sowie der Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang. Im Hauswirtschaftsraum ist zusätzlich eine Sauna installiert.</p> <p>Die zum Objekt gehörende Garage sowie ein Carport sind von der Gartenseite sowie von der Rückseite des Grundstücks erreichbar. Im Außenbereich ist ein an das Haus integrierter massiver Abstellraum für Gartengeräte vorhanden. Der Bereich vor dem Haus ist von Strauchbepflanzung und der hintere Gartenbereich von Baum-, Strauch- und Rasenbepflanzung, geprägt.</p>
<b>Ausstattung:</b>	<p>Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke Neumünster. Die Wassererwärmung erfolgt über Durchlauferhitzer. Im Wohn- und Essbereich besteht die Möglichkeit, einen</p>

	<p>Kaminofen zu installieren. Das Dach wurde im Jahr 2017 neu eingedeckt und in diesem Rahmen mit 140er Mineralfaserwolle und zusätzlich mit 140er Holzfaserdämmplatten gedämmt. Die Elektrik stammt aus dem Jahr 1970, wobei die Elektroleitungen bereits 3-adrig sind. Die Einbauküche, ausgestattet mit Ceranherd und Dunstabzug, Kühlschrank sowie Geschirrspülmaschine, wurde ca. 1990 eingebaut. Im Haus sind drei Bäder und ein Gäste-WC vorhanden. Das Hauptbad im Obergeschoss, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken, wurde 2018 vollständig erneuert. Die Fußböden sind mit Parkett, Fliesen sowie Laminat ausgelegt. Sämtliche Abwasserleitungen im Haus wurden 2021 ausgetauscht. Für den Internet-, Fernseh- und Telefonempfang ist ein Kabel Vodafone-Anschluss im Haus vorhanden.</p> <p>Fenster: Die Kunststofffenster im Erdgeschoss zur Strassenseite (Schallschutzfenster) wurden 2014 und zur Gartenseite 1994 eingebaut. In der Diele ist ein Kunststofffenster aus 1998 vorhanden. Das stilvolle bodentiefe Fensterelement zur Gartenseite, welches auf den Balkon führt, ist ein einfach verglastes Holzelement (Kastenfenster). Im Obergeschoss sind in der Galerie Kunststofffenster aus 2003 vorhanden. Das Velux-Fenster im Schlafzimmer wurde im Rahmen der Dacheindeckung 2017 ausgetauscht. Im zur Strassenseite gelegenen Kinderzimmer sowie im Badezimmer sind Kunststofffenster (Schallschutz) aus ca. 1989 vorhanden. Die Kunststofffenster zur Gartenseite im Obergeschoss stammen aus 2003. Im Dachgeschoss (ausgebaute Nutzfläche) wurden ebenfalls im Rahmen der Dacheindeckung (2017) sämtliche Velux-Fenster erneuert. Bis auf die Velux-Fenster sind alle Fenster mit innenliegenden Sprossen versehen.</p>
<b>Sonstiges:</b>	<p>Die Wohnflächen betragen im Einzelnen (gesamt 176,31m<sup>2</sup>):</p> <p>Erdgeschoss (101,08m<sup>2</sup>)            Flur I: 4,46m<sup>2</sup>            Flur II: 7,36m<sup>2</sup>            Gäste-WC: 1,70m<sup>2</sup>            Diele: 12,42m<sup>2</sup>            Wohnzimmer I: 19,32m<sup>2</sup>            Esszimmer: 23,76m<sup>2</sup>            Wohnzimmer II: 15,84m<sup>2</sup>            Flur zum Garten: 2,61m<sup>2</sup>            Küche: 13,61m<sup>2</sup></p> <p>Obergeschoss (75,23m<sup>2</sup>)            Diele / Galerie: 13,19m<sup>2</sup>            Schlafzimmer: 16,00m<sup>2</sup></p>

	<p>Ankleideraum: 7,21m<sup>2</sup>          Badezimmer: 9,54m<sup>2</sup>          Kinderzimmer I: 18,33m<sup>2</sup>          Kinderzimmer II: 10,96m<sup>2</sup></p> <p>Die Nutzflächen betragen im Einzelnen (gesamt ca. 110,83m<sup>2</sup>):          Dachgeschoss: 28,00m<sup>2</sup>          Kellergeschoss: 74,83m<sup>2</sup>          Geräteraum außen: 8,00m<sup>2</sup></p> <p>Im Erdgeschoss weisen die Decken dem Stil des Hauses entsprechend Höhen von 3 Metern auf.</p> <p>Das Haus steht im Sommer 2026 zur Übergabe bereit.</p> <p>Anzumerken ist folgendes:          Im Kellergeschoss sind leichte baujahrsbedingte Feuchtigkeitseinträge vorhanden. Die Fernwärmestation für das südlich angrenzende Nachbarhaus befindet sich im Kellergeschoss dieser Wohneinheit (grundbuchrechtlich abgesichert). Es besteht eine gemeinsame Abwasserleitung mit dem südlich angrenzenden Nachbarhaus (grundbuchrechtlich abgesichert) Die Fläche im Dachgeschoss stellt ausgebaute Nutzfläche dar (keine Wohnfläche).</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an!          Wir freuen uns auf Sie!</p>
<b>Lagebeschreibung:</b>	<p>Das Haus befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum von Neumünster und liegt am inneren Stadtring von Neumünster. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen und Kultureinrichtungen sind im näheren Umkreis vorhanden. Die Schwaleauen als schönes Naturschutzgebiet sowie auch das Naherholungsgebiet des Brachenfelder Gehölzes sind nicht weit entfernt und laden zum Spaziergehen ein.</p> <p>Die kreisfreie Stadt Neumünster mit seinen 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](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 Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

---

**Weitere Bilder zum Objekt:**



**Rückansicht**



**Ess- und Wohnzimmer**



**Diele mit Galerie**



**Blick vom Balkon in den Garten**





**Einbauküche**



**Galerie im Obergeschoss**



**Zimmer im Obergeschoss**



**Badezimmer im Obergeschoss**



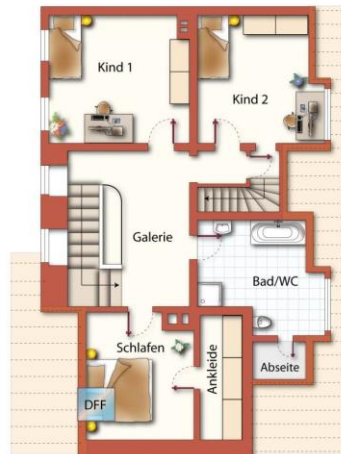
**Zimmer im Dachgeschoss**



**Gästezimmer mit Bad im KG**

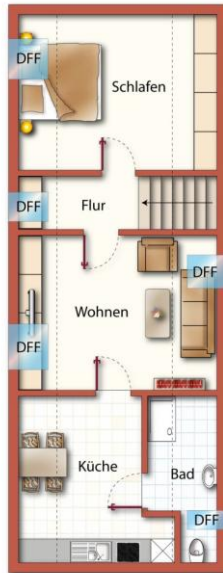


**Grundriss Erdgeschoss**



**Grundriss Obergeschoss**





**Grundriss Dachgeschoss**



**Grundriss Kellergeschoss**