

Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

Wohnen in der Klosterstraße – Ihr neues Zuhause in Top-Lage

????????? ??????????: 25053120



???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 158 m² • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 823 m²

??????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25053120
???????????	ca. 158 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5.5
???????????? ???	3
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1949
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	459.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2022
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 99 m²
??????	????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

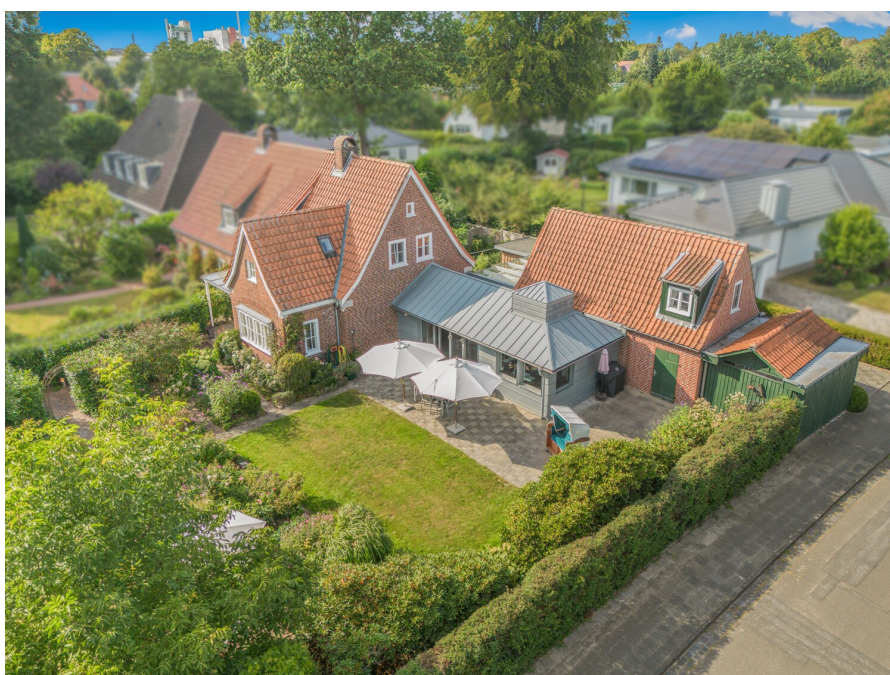
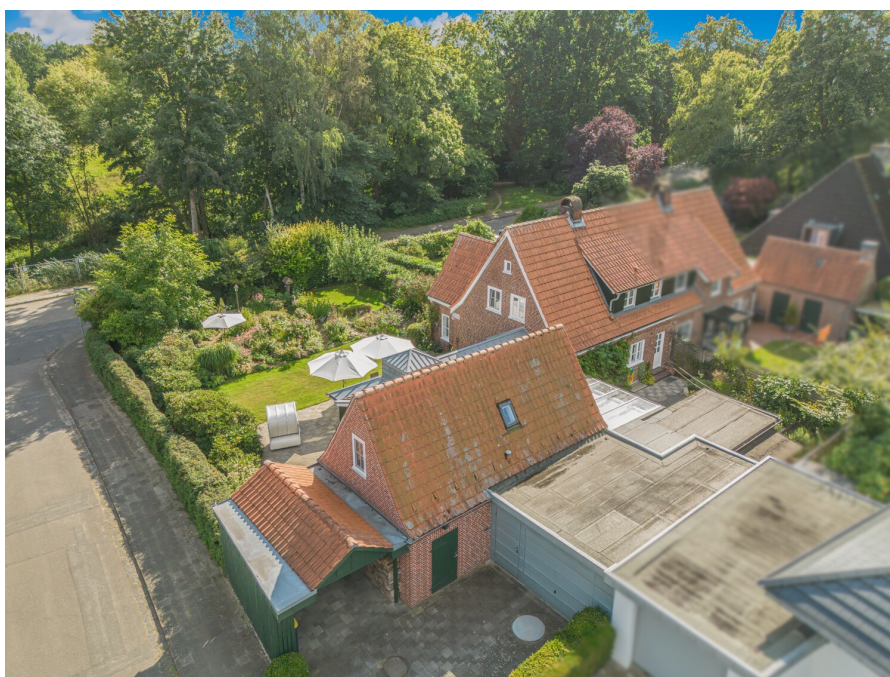
???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ??????????	175.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.12.2034	???????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1949

??????? ???????? : 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????



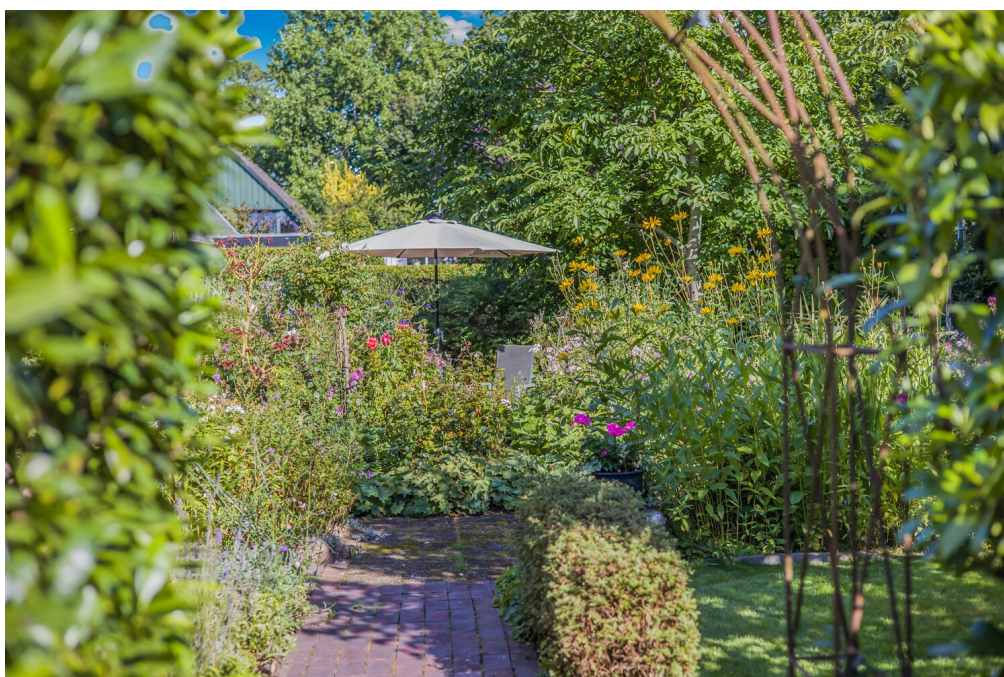
???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ?????????



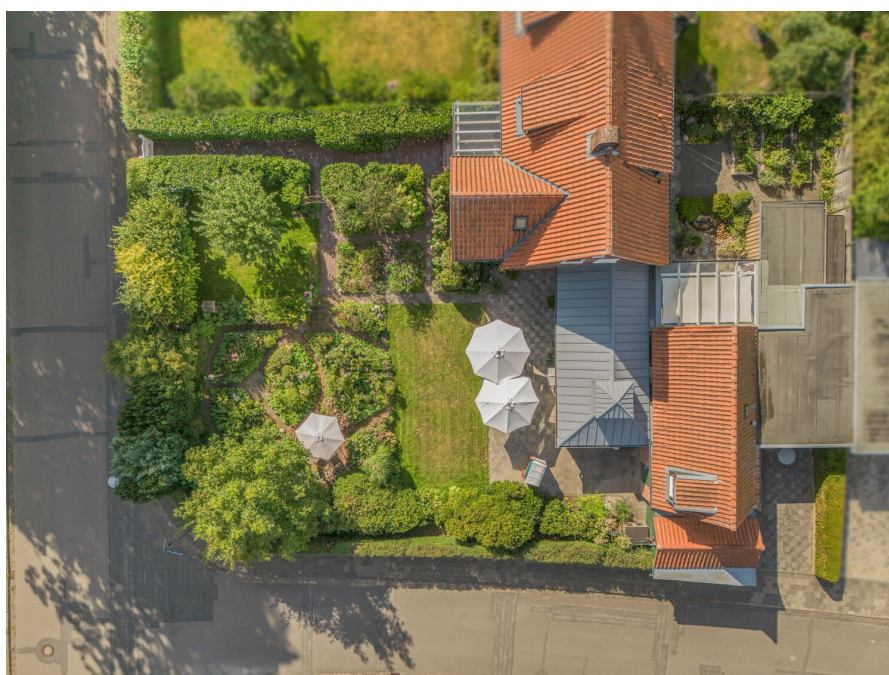
???????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ?????????



??????? ???????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????



???????? ??: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????



???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????



???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????



???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ?????????



??????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????



???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ?????????



??????? ???????? : 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ????????

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

Selbstständiger Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster
neumuenster@von-poll.com | www.von-poll.com/neumuenster

VON POLL
IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

???????? ??: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?? ???????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

??????? ???????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

??? ?????? ?????????

In einer der begehrtesten Wohnlagen Neumünsters – der ruhigen Klosterstraße – erwartet Sie diese charmante und gepflegte Doppelhaushälfte. Eingebettet in eine familienfreundliche 30er-Zone und in unmittelbarer Nähe zum Brachenfelder Gehölz sowie den weitläufigen Schwalewiesen, bietet die Immobilie ein Wohnerlebnis, das Ruhe, Natur und Stadtnähe perfekt miteinander verbindet. Spaziergänge im Grünen, Freizeitaktivitäten vor der Haustür und zugleich eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt machen diese Lage zu einer der attraktivsten Adressen der Stadt.

Das Haus selbst wurde 1949 in massiver Bauweise errichtet und durch Anbauten in den Jahren 1979, 1991 und 2007 erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 158 m², einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 99 m² sowie einem 823 m² großen, liebevoll eingewachsenen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für individuelles Wohnen. Besonders hervorzuheben ist das neue Hauptdach mit Tonziegeln aus dem Jahr 2010 und moderner Dämmung sowie die zeitgleich durchgeführte Einblasdämmung der Fassade, die für eine gute Energieeffizienz sorgen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobenschrank und Zugang zum Dachgeschoss über eine elegante Holzterasse. Ein gräumiger Hauswirtschaftsraum (HWR) bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie Zugang zum Kellergeschoss und ebenfalls Zugang zum hinteren Grundstück mit Kräutergarten und Saunahaus.

Das großzügige Wohnzimmer ist Mittelpunkt der Immobilie und lädt zu gemütlichen Stunden ein, während die offene Wohnküche mit moderner Einbauküche aus dem Jahr 2007 sowohl den Essbereich als auch den Zugang zur überdachten Westterrasse (ca. 20 m²) und zur großen Südtterrasse (ca. 55 m²) verbindet. Die Terrassenbereiche erreichen im hinteren Teil eine Höhe von bis zu 3,15 m und schaffen ein luftiges Wohngefühl. Mögliches Schlafzimmer I bzw. derzeitiges Arbeitszimmer ist mit Einbauschränken ausgestattet (Fenster 2010) und verfügt über einen neuen Dielenboden (2020) sowie einen Treppenaufgang; die Deckenhöhe beträgt hier 2,39 m.

Das angrenzende Duschbad I wurde 2016 modernisiert. Im Dachgeschoss des Anbaus sind zwei weitere kleine Zimmer zu wohnlichen Zwecken nutzbar.

Im Dachgeschoss setzt sich die hochwertige Ausstattung fort: Die Deckenhöhe im Anbau beträgt hier bis zu 2,79 m, der höchste Punkt im Haupthaus liegt bei 2,47 m. Die Räume sind über die elegante Holzterasse vom Erdgeschoss verbunden. Ein halbes Zimmer (Durchgang) mit Einbauschränk bietet zudem Zugang zum Dachboden. Weiterhin stehen

hier ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer und ein zweites Duschbad (2016) zur Verfügung. Die Holzfenster im Flur und Duschbad des Dachgeschosses stammen aus dem Jahr 1995.

Im Keller befinden sich neben dem Flur der Heizungsraum und ein Vorratsraum, wobei hier teilweise Feuchtigkeit messbar ist. Eine Grundwasserpumpe aus 2022 befindet sich ebenfalls im Keller und unterstützt die Gartenbewässerung.

Unter der Auffahrt befindet sich ein Öltank mit einem Volumen von 7.500 Litern, der für die Ölzentralheizung von 2003 genutzt wird. Ein Grundofen (2007) mit Betriebserlaubnis sorgt zusätzlich für wohlige Wärme. Fußbodenerwärmung ist in der Küche und im Duschbad des Dachgeschosses installiert, alle anderen Räume werden über klassische Heizkörper beheizt.

Die Elektrik wurde überwiegend 2007 erneuert. Die Fenster sind hochwertige Holz-Sprossenfenster mit Doppelverglasung (2010), teilweise mit Insektenschutz versehen. Für Warmwasser stehen Durchlauferhitzer in Küche und Duschbad des Erdgeschosses bereit.

Überall sind hochwertige Dielenböden verlegt. Glasfaseranschluss sowie Kabel-TV sind vorhanden.

Das Grundstück ist reich an Natur und lädt zum Genießen ein: Zwei Apfelbäume, eine Feige, ein Walnussbaum sowie Beerensträucher, Kräuter, Rosen und Stauden sorgen für ein idyllisches Gartenambiente. Ein kleiner Teich ohne Fischbesatz fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Auch die Außenanlagen sind bestens ausgestattet: Eine Garage (2007) mit elektrischem Tor (ca. 28 m²), ein Carport (2010, ca. 15 m²), ein PKW-Stellplatz auf gepflasterter Auffahrt sowie ein Geräteraum (ca. 10 m², von zwei Seiten begehbar) stehen zur Verfügung. Ein Saunahaus (2008) mit angrenzendem Holzunterstand rundet das Wohlfühlangebot im Außenbereich ab.

Diese Doppelhaushälfte vereint eine exklusive Lage, großzügiges Raumangebot, hochwertige Ausstattung und ein idyllisches Grundstück. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit Charakter, Komfort und vielen Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

??????? ???????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

?????????????? ??? ????????

Lage & Grundstück:

- Exklusive, ruhige Wohnlage in der begehrten Klosterstraße
- Direkt an Brachenfelder Gehölz und den Schwalewiesen – Natur & Stadtnähe perfekt kombiniert
- Familienfreundliche 30er-Zone
- Grundstücksfläche: 823 m², eingewachsen, privat
- Garten mit Obst- und Nussbäumen (2x Apfel, 1x Feige, 1x Walnuss), Beerensträucher und Kräuter
- Kleiner Teich ohne Fischbesatz

Außenanlagen & Extras:

- Südterrasse ca. 55 m² – sonniger Mittelpunkt des Gartens
- Überdachte Westterrasse ca. 20 m² – ideal für laue Sommerabende
- Saunahaus (2008) mit angrenzendem Holzunterstand – Wellness direkt zu Hause
- Geräteraum ca. 10 m², von zwei Seiten begehbar
- Garage (2007) mit elektrischem Tor (28 m²)
- Carport (2010, 15 m²)
- PKW-Stellplatz auf gepflasterter Auffahrt

Bau & Modernisierung:

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Haupthaus 1949, Anbauten 1979, 1991 & 2007
- Neues Dach 2010 inkl. Dämmung
- Einblasdämmung 2010
- Gepflegter Zustand, solide Substanz
- Kein Denkmalschutz, kein Erbpacht

Deckenhöhen:

- Erdgeschoss: 2,50 m
- Haupthaus Dachgeschoss: 2,47 m
- Arbeitszimmer: 2,39 m
- Dachgeschoss höchster Punkt: 2,79 m
- Terrassenbereich hinterer Teil: bis 3,15 m
- Keller: 2,10 m

Räume & Ausstattung:

- Eingangsbereich mit Garderobenschrank und Aufgang zum Dachgeschoss
- Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner und Zugang zum hinteren Grundstück & Keller
- Offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche (2007), Essbereich und Zugang zu

beiden Terrassen

- Wohnzimmer – zentraler Treffpunkt
- Im Anbau 1 Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer im EG mit Einbauschränken, Fenster 2010 und Treppenaufgang zum DG
- Zwei kleinere Zimmer zu wohnlicher Nutzung im DG
- Im Haupthaus DG halbes Zimmer (Durchgang) mit Einbauschränk und Zugang zum Dachboden

- Ankleidezimmer
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Duschbad EG & DG 2016
- Überall Dielenböden, Arbeitszimmer 2020 erneuert
- Holztreppe Erdgeschoss ? Dachgeschoss

Heizung & Energie:

- Ölzentralheizung 2003 und Grundofen (Kamin) 2007 mit Betriebserlaubnis
- Fußbodenerwärmung in Küche und Duschbad DG
- Heizkörper in allen übrigen Räumen
- Elektrik 2007 erneuert
- Durchlauferhitzer EG Küche + Bad
- Öltanks unter der Auffahrt, 1 Tank mit 7.500 Liter Volumen
- Grundwasserpumpe 2022 für Gartenbewässerung

Fenster & Türen:

- Holzfenster, 2-fach verglast, Sprossenfenster, Baujahr 2010
- Flur + Duschbad Dachgeschoss: Fenster 1995
- Teilweise Insektenschutz, keine Rollläden

Multimedia:

- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabel-TV verfügbar

??????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

??? ??? ??? ???????????

Die präsentierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Neumünsters, in der ruhigen Klosterstraße im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg. Die Straße liegt in einer familienfreundlichen 30er-Zone, geprägt von gepflegten Wohnhäusern und Doppelhaushälften, und bietet ein besonders sicheres und entspanntes Wohnumfeld.

Neumünster ist eine kreisfreie Stadt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 km nördlich von Hamburg und ca. 30 km südlich von Kiel. Mit rund 80.000 Einwohnern verbindet die Stadt urbanes Leben mit naturnaher Ruhe. Durch die Stadt fließt die Schwale, die im Süden in die Stör mündet, und sorgt für zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Die Lage der Immobilie besticht durch die Nähe zum Brachenfelder Gehölz und den Schwalewiesen, die zu Spaziergängen, Jogging, Radtouren oder Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Auch der Falderapark mit Teich sowie beliebte Ausflugsziele wie der Einfelder See oder das Dosenmoor sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur in Brachenfeld / Ruthenberg ist hervorragend: Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar, darunter das Fresencenter, der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd. Zahlreiche Kindergärten, Schulen, Sportvereine, Ärzte, das moderne Krankenhaus und die Berufsfeuerwehr sorgen für eine hohe Lebensqualität. Kulturelle Angebote wie die Holstenhallen, Theater, Schwimmbad und Erlebnis-Tierpark im Stadtwald runden das Freizeitangebot ab.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Neumünster verfügt über drei Autobahnanschlüsse an die A7 Hamburg–Flensburg und ist durch die zentrale Lage ideal für Ziele im ganzen Land. So erreicht man in rund einer Stunde die dänische Grenze oder die Ostseebäder, in anderthalb Stunden die Nordseeküste. Auch die Bahnanbindung ist sehr gut, stündliche Verbindungen bestehen nach Hamburg, Kiel, Flensburg und Heide. Innerhalb der Stadt sorgt der öffentliche Nahverkehr der Stadtwerke für schnelle Verbindungen, ergänzt durch einen per App bestellbaren Shuttle-Service.

Die Klosterstraße bietet damit die perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung, hervorragender Infrastruktur und idealer Verkehrsanbindung – ein

Standort, der für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber höchsten Wohnkomfort garantiert.

??????? ?????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25053120 - 24536 Neumünster – Brachenfeld / Ruthenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com