Neumünster – Faldera

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und flexiblem, energieeffizientem Betriebsgebäude

??????? ????????: 25053042.1

???? ??????: 1.700.000 EUR • ?????????: ca. 211,4 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 2.211 m²

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ??? ?????

??????? ????????	25053042.1
?????????	ca. 211,4 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2022
????? ??????????	20 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.700.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 850 m²
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 639 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	25.60 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	14.05.2034	???????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/neumuenster

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

?? ???????

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

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

Text zum Haus:

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2022 in massiver Bauweise nach KfW-55-Standard errichtet und vereint modernste Smart-Home-Technologie mit hochwertigen Materialien sowie einer energieeffizienten Ausstattung. Die intelligente Gebäudeautomation ermöglicht die Steuerung von Beleuchtung, Rollläden, Heizung und Sicherheitssystemen bequem per App oder Sprachbefehl. Der Wohnbereich besticht durch einen eleganten Tunnel-Kamin von Schmid, der von beiden Seiten sichtbar ist und eine warme, luxuriöse Atmosphäre schafft. Sämtliche Räume im Erd- und Obergeschoss sind mit großformatigen, hochwertigen Fliesen (80x80 cm) ausgestattet, die sowohl pflegeleicht als auch langlebig sind. Die exklusiven Design-Armaturen, bodengleichen Regenduschen und hochwertige Keramik in den Bädern sorgen für höchsten Komfort. Stilvolle LED-Lichtleisten mit Lunox-Profiltechnik sind in Decken und Wänden integriert und setzen moderne Lichtakzente. Zusätzlich erhöhen teilweise verbaute Schallschutztüren den Wohnkomfort.

Die energieeffiziente Haustechnik umfasst eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Wolf, die das gesamte Haus umweltfreundlich beheizt und kühlt, sowie eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die eine kontinuierliche Frischluftzufuhr gewährleistet. Eine Trinkwasserenthärtung von Grünbeck SC21 schützt Rohrleitungen und Haushaltsgeräte vor Kalkablagerungen und verbessert die Wasserqualität. Das Smart-Home-System ermöglicht die bequeme Steuerung sämtlicher Hausfunktionen. Erhöhter Einbruchschutz wird durch Sicherheitsglas im Erdgeschoss sowie elektrische Rollläden gewährleistet, die sich ebenfalls über das Smart-Home-System bedienen lassen. Eine Kameraüberwachung mit Smartphone-Benachrichtigung bietet zusätzliche Sicherheit, während die hochwertige Haustür mit Fingerprint-Zugang ein schlüsselloses, sicheres Betreten ermöglicht.

Die massive Stahlbetontreppe mit Holzstufen und Treppenlauflicht kombiniert modernes Design mit zusätzlicher Sicherheit. Die großzügige Doppelgarage ist mit Fußbodenheizung und einem Fliesenboden ausgestattet und kann neben der Nutzung als Stellplatz auch als Stauraum oder Werkstatt dienen. Der Außenbereich bietet mit zwei großzügigen Dachterrassen einen wunderschönen Ausblick und lädt zum Entspannen oder geselligen Abenden ein. Hochwertiges Klinkerpflaster und pflegeleichte Keramikplatten in Holzoptik gestalten die Terrassen- und Außenanlagen besonders ansprechend. Ein Brunnen mit Pumpe im Gartenhaus erleichtert die Gartenpflege.

Die exklusive Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Materialien und innovativer Technik. Ein edles Keramik-Spülbecken sowie das Grohe Blue Wassersystem, das gefiltertes, gekühltes und auf Wunsch mit Kohlensäure versetztes Wasser bereitstellt, bieten zusätzlichen Komfort. Das gesamte Anwesen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 850,64 m², wobei das hochwertige Einfamilienhaus ca. 269,10 m² umfasst. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur luxuriösen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Lage und Potenzial für eine Kapitalanlage.

Dieses Einfamilienhaus beeindruckt mit einer durchdachten Bauweise, modernster Smart-Home-Technologie, energieeffizienter Haustechnik und exklusiver Ausstattung. Es vereint höchsten Wohnkomfort, Sicherheit und eine herausragende Gestaltung und ist somit ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Qualität und Innovation legen. Das Wohnhaus auf dem Grundstück dient als Betriebsleiterwohnhaus und ist ausschließlich dem ansässigen Betrieb zugeordnet.

Aktuell erzielt die Einliegerwohnung eine monatliche Kaltmiete von 450€. Die Halleneinheit V wird derzeit für 800€ monatlich (kalt) vermietet. Für beide Einheiten bestehen keine offiziellen Mietverhältnisse, sodass eine kurzfristige Eigennutzung problemlos möglich ist. Die Übergabe kann somit frei erfolgen.

Text zur Halle:

Dieses moderne Betriebsgebäude wurde 2022 in hochwertiger Stahlbauweise mit freitragender Stahlkonstruktion errichtet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie exzellente Energieeffizienz. Die Außenhülle besteht aus 120 mm starken Sandwichplatten mit einem U-Wert von 0,2 W/m²K. Im Erdgeschoss wurden Innenwände aus Porenbeton (PPW 4) für optimalen Schallschutz und Stabilität errichtet, während das Obergeschoss in Leichtbauweise mit einem Ständerwerk aus OSB- und Gipsplatten konzipiert ist. Eine Holzbalkendecke mit schwimmendem Estrich sorgt für eine solide Konstruktion. Zudem verfügt das Gebäude über moderne 3-fach-Verglasung mit einem U-Wert unter 1 W/m²K.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 581,54 m² umfasst das Gebäude fünf Nutzungseinheiten, davon drei im Obergeschoss und zwei im Erdgeschoss. Jede Einheit ist mit separaten Zählern für Strom, Wasser und Heizung ausgestattet, was eine individuelle Abrechnung ermöglicht. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant. Nahezu alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, mit Ausnahme des Lagers im Erdgeschoss.

Das Gebäude bietet eine hochwertige Ausstattung mit Innentüren von Hörmann, einer modernen Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie Einbauküchen in den Nutzungseinheiten. Der Bürotrakt im Erdgeschoss ist mit Fliesen und Vinyl ausgestattet, der Lagerbereich mit Epoxidharzbeschichtung und das Obergeschoss mit Vinylboden. Treppenhaus und Bäder sind mit Fliesen ausgestattet.

Zur technischen Ausstattung gehören ein Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindungen sowie elektrische Sektionaltore in den Lagerhallen. Ein großes Tor mit 4,50 m Höhe ermöglicht den Zugang für LKWs, ein kleineres Tor mit 2,25 m Höhe für kleinere Transportfahrzeuge.

Dieses Betriebsgebäude ist hervorragend für Eigennutzer geeignet und bietet Potenzial als Kapitalanlage. Die Halle lässt sich flexibel in fünf Einheiten aufteilen, was eine nachhaltige Netto-Kaltmiete (NKM) von 12 €/m² und eine JNKM von ca. 116.000 € realisierbar machen könnte.

Durch seine moderne Bauweise und exzellente Dämmung bietet das Gebäude ideale Voraussetzungen für gewerbliche Anforderungen und eine zukunftssichere Nutzung.

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

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

Hard Facts Haus:
Bauweise & Technik:
- Massive Bauweise als KFW 55
- Wolf Wärmepumpe (Luft-Wasser)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und zentrale Trinkwasserenthärtung (Grünbeck SC21)
- Gebäudeautomation, steuerbar per Smartphone und Glasfaseranschluss
- Kameraüberwachung rund ums Haus mit Benachrichtigung auf Smartphone
- Sicherheitsglas im EG, elektrische Rollläden und Türsprechanlage mit Fingerprint-Zugang

Beleuchtung & Design:
- LED-Beleuchtung integriert in Decken und Wände (Lunox Profiltechnik)
- Tunnel-Kamin, von beiden Seiten sichtbar
- Bodenbeläge: 80x80 cm Fliesen in EG und OG
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Design-Armaturen und Regenduschen

Wohn- und Außenbereich:
- Zwei Dachterrassen mit schönem Ausblick und 55 m² Terrasse mit Keramikplatten in Holzoptik
- Außenanlage mit Klinkerpflaster und Keramikplatten
- Brunnen mit Pumpe im Gartenhaus

Küche & Ausstattung:
- Einbauküche mit hochwertigen elektrischen Geräten und Keramik-Spülbecken
- Grohe Blue Wassersystem (gekühltes, gefiltertes Wasser und Mineralwasser mit Kohlensäure)

Garage & Treppen:
- Doppelgarage mit Fußbodenheizung und Fliesen
- Massive Stahlbetontreppe mit Holzstufen und Treppenlauflicht

Energieeffizienz:
- Fußbodenheizung und Kühlung im EG und OG
- Anliegerwohnung ebenfalls versorgt durch Wärmepumpe, Lüftungsanlage und Wasserenthärtungsanlage

Hard Facts Halle:
Bauweise & Konstruktion:
- Freitragende Stahlkonstruktion für maximale Stabilität und flexible Raumnutzung.
- Außenhülle aus Sandwichplatten (120 mm Stärke, U-Wert: 0,2 W/m²·K).
- Innenwände EG: Porenbeton PPW 4.

- Innenwände OG: Ständerwerk mit OSB und Gipsplatten.
- Holzbalkendecke mit schwimmendem Estrich.
- Zwischendecke als Holzbalkenkonstruktion im Obergeschoss.
- Dach: Sandwichplatten (140 mm Stärke) für exzellente Wärmedämmung.

Raumaufteilung & Nutzungseinheiten:
- Gesamtfläche: 580 m² / 5 Nutzungseinheiten (3 im OG, 2 im EG).
- Jede Einheit mit separaten Zählertechniken für Strom, Wasser und Heizung.
- Flexible Raumgestaltung durch Leichtbauweise im OG.

Energieversorgung & Heizung:
- Beheizung über moderne Vaillant Luft-Wasser Wärmepumpe.
- Heizlast: 10 kW, optimal auf Nutzungseinheiten abgestimmt.
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Halle(n) im EG).

Bodenbeläge & Ausstattung:
- Bürotrakt EG: Fliesen und Vinyl.
- Lagerbereich EG: Epoxidharzboden, widerstandsfähig und pflegeleicht.
- OG: Vinyl, Treppenhaus mit Fliesen.
- Bäder: Hochwertige Fliesen in allen Nutzungseinheiten.

Tore & Zugänge:
- Betriebslagerhallen im EG mit gedämmten Sektionaltoren (elektrisch, fernbedienbar).
- Großes Tor: 4,50 m Höhe und kleineres Tor: 2,25 m Höhe.

Sonstiges:
- Moderne 3-fach Verglasung (U-Wert unter 1 W/m²·K).
- Hochwertige Innentüren von Hörmann und Sanitärausstattung von Villeroy & Boch.
- Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindung.

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

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

Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins und ist mit rund 80.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Bundeslandes. Dank der zentralen Lage zwischen Hamburg und Kiel verfügt Neumünster über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A7 sowie die A215 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit, während der Hauptbahnhof als wichtiger Knotenpunkt im regionalen Zugverkehr fungiert. Innerhalb der Stadt gewährleistet ein moderner öffentlicher Nahverkehr eine gute Anbindung an alle Stadtteile sowie das Umland.

Die Stadt bietet eine vielfältige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter das McArthurGlen Designer Outlet und der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg. Kindergärten, Schulen, eine Waldorfschule und verschiedene Sportvereine ergänzen das Bildungs- und Freizeitangebot. Gesundheitsversorgung ist durch niedergelassene Ärzte sowie ein modernes Krankenhaus gesichert.

Ein besonderes Highlight sind die Holstenhallen, die Neumünster als bedeutenden Messestandort etablieren. Kulturelle und Freizeitangebote wie das Theater, das Schwimmbad, der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald sowie Naherholungsgebiete wie der Einfelder See oder das Dosenmoor machen die Stadt lebenswert.

Das Gewerbegebiet am Schwarzen Weg ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor mit Unternehmen aus Logistik, Handel und Produktion, die von der Nähe zu Hamburg und Kiel profitieren. Durch diese wirtschaftliche Stärke, gepaart mit einer hohen Lebensqualität, präsentiert sich Neumünster als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 25.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25053042.1 - 24537 Neumünster – Faldera

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

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com