

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neumünster

### EFH Einfamilienhaus in Neumünster Einfeld bei Kiel Stichstrasse



#### Einfamilienhaus

Verkauf: **229.000 €**

24536 Neumünster  
– Kieler Straße  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1957	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	553,00 m*	Übernahme (Einzug)	Ca. 6 Monate ab Kauf
Etagen	2	Übernahmedatum	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	teilsaniert
Wohnfläche	71,00 m*	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m*	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses nur wenige Gehminuten vom Einfelder See stehende Haus in einer Stichstraße der Kieler Straße in Neumünster wurde um 1957 errichtet und 2002 teilsaniert. Es kamen neue Heizkörper im gesamten Haus und Fliesen im neu eingerichteten Bad. Einige Fenster mit Außenjalousien wurden ausgetauscht (Wärmegruppe K1.1). Außerdem wurde die Elektrik erneuert. Das Dach eignet sich hervorragend für eine Solarthermieanlage (Dach Südlage).

Sie betreten das Haus durch einen kleinen Flur. Das Erdgeschoss rechts bietet ein großes, zum Wendehammer gerichtetes Wohn/Esszimmer (22m<sup>2</sup>). Hier steht ein Kaminofen, der fast das komplette Haus beheizen kann. Vom Flur aus geht es durch die kleine Küche in einen Zwischenflur mit Bad/WC und Durchgang in die Veranda.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung.

Das Haus befindet an einem Wendehammer und hat ein kleines Grundstück sowie eine kleine Garage und mehrere Schuppen. Eine mittelgroße Werkstatt schließt an die Garage an.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt im Sommer zum Verweilen ein. Oder man sitzt in der nach Süden hin ausgerichteten komplett einfach verglaste Veranda (ca 14m<sup>2</sup>).

Ausstattung:

- modernes Wannenbad separates WC im Erdgeschoss  
Teilkeller
- Gasheizung mit Gas  
Durchlauferhitzer kleine Garage
- Werkstatt
- mehrere Schuppen im hinteren Teil  
schöner, sonniger Garten

## Ausstattung

Die Erneuerung der Heizung liegt in 2023 an und die Art/Finanzierung kann vor Verkauf abgesprochen werden. Mit der neuen Novelle des EWKG wurde eine Nutzungspflicht von Erneuerbaren Energien (EE) in der Wärmeversorgung des Gebäudebestandes eingeführt. Konkret müssen ab 1. Juli 2022 beim Austausch oder nachträglichen Einbau einer Heizungsanlage in Gebäuden, die älter als 2009 sind, mind. 15 % des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch EE gedeckt werden. Diese Anforderung wird durch den Einsatz des Kaminofen zu 100 % erfüllt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Dieses öffentliche Exposé bietet keinen

Anspruch auf Provisionszahlungen .

## Lage

Zurückgelegen liegt dieses Haus in NMS-Einfeld, Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südwestlich von Kiel. Es leben insgesamt rund 80.000 Einwohner in Neumünster.

Hamburg hat Blankenese – Kiel hat Düsternbrook und Neumünster hat den Stadtteil Einfeld mit See und dem Naturschutzgebiet Dosenmoor.

Vom Standort der Immobilie erreichen Sie vieles fußläufig den Einfeld See (ca 900m Badebuchten und Wassersportmöglichkeiten) oder das benachbarte Dosenmoor (ältestes Hochmoor Europas). Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Sie sind Sie in 5 Minuten auf dem Autobahnzubringer zur A7. Den Bahnhof Einfeld erreichen Sie zu Fuß in 5 Minuten. Schulen (Waldorfschule 2km) und Ärzte. Nach Kiel sind es keine 20km und nach Hamburg (Stadttrand) ca 55km.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

## Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	261,00 kWh/(m*a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Westseite mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



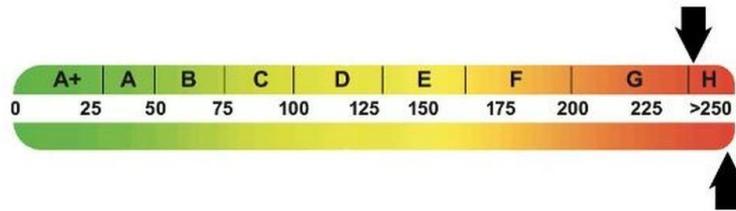
Küchenzeile mit Dielenboden



Wohn/ Esszimmer

# Exposé - Galerie

## Energieausweis-Rechner



Klimafaktoren <i>Tasdorf</i>	Energieverbrauch	
1,11	Gas	21 421
1,04	Gas	20 614
1,12	Gas	20 951
mittlerer Endenergieverbrauch		237,0
Primärenergieverbrauch		260,8
Treibhausgasemissionen kg		57,8
Energieeffizienzklasse		G

Energieverbrauch



Garten 1

# Exposé - Galerie



Garten 2



Südseite mit Veranda

# Exposé - Galerie



Westseite mit Garage und Schup



Schuppen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Eingangstür Flur Blick Wohn/Es

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Wohn/Ess ri. Wendehammer

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer mit Kamin und Blick Wintergarten

Kamin



# Exposé - Galerie



Küche



Küche ri. Flur

# Exposé - Galerie



Flur z. Bad m. Tür zum Winterg.



Wanne

# Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer ri. Flur



Flur zur Treppe OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



# Exposé - Galerie



Toilette



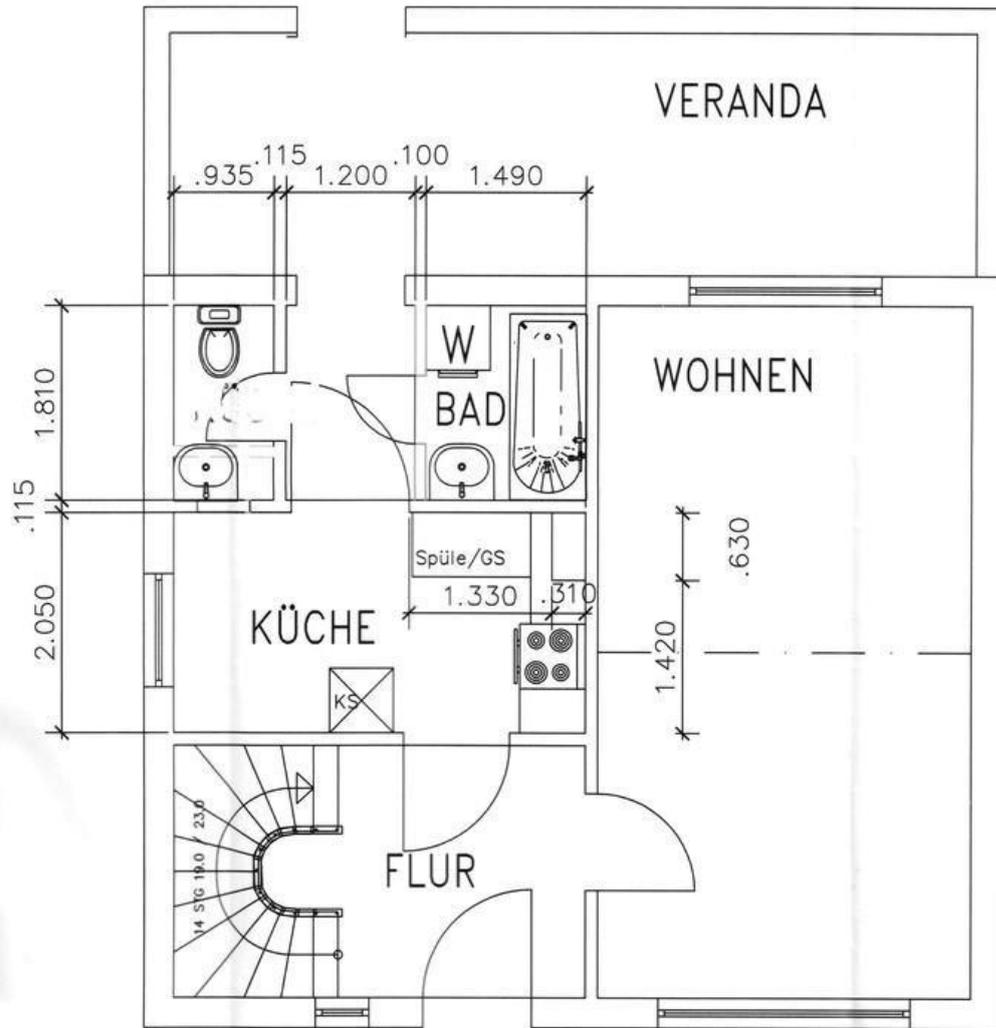
Waschbecken i.d. Toilette

# Exposé - Galerie

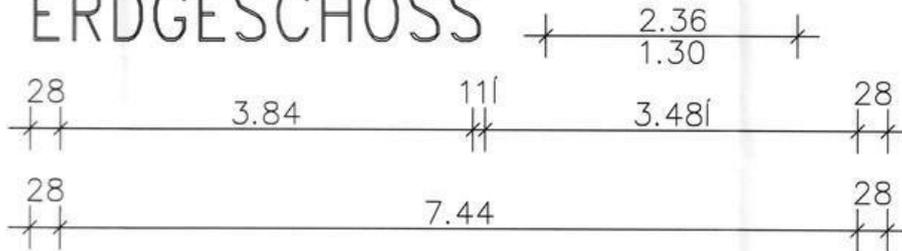


Waschtisch Bad

# Exposé - Grundrisse

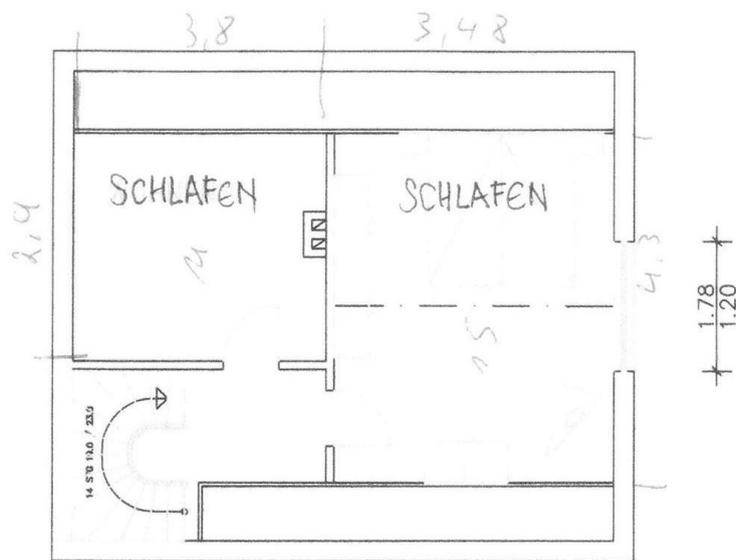


ERDGESCHOSS



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

Keller

