

## Doppelhaushälfte (3 Zimmer) mit großem Garten

in 24537 Neumünster, Gerberstr. 11



### Objektdaten

Grundstück:	24537 Neumünster, Gerberstraße 11, Grundstücksgröße: 937 m <sup>2</sup>
Art der Nutzung:	Wohnen im Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Grundbuchdaten:	Grundbuch von Neumünster Blatt 4164, Gemarkung Neumünster – 6293, Flur 40, Flurstück 74
<b>Grund- und Bodenbeschreibung:</b>	
Entwicklungszustand:	§ 34 BauGB
F-Plan:	Im gültigen F-Plan ist das Grundstück als „Wohnnauffläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet.
B-Plan:	Kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden
Erschließungszustand:	Anwohner- und Ortsdurchfahrtsstraße mit allen notwendigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
Bodenbeschaffenheit:	Oberfläche: Nahezu eben Aufwuchs: Rasen, Büsche, großflächig gerodet Baugrund: Als ausreichend tragfähig angenommen Altlasten, Immissionen: Augenscheinlich nicht festgestellt
Lage:	Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten. Es befindet sich in einem mit Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet im Stadtteil Faldera. Der Stadtkern von Neumünster ist ca. 2,5 km vom Grundstück entfernt. Die Anbindung an den Fernverkehr erfolgt über die ca. 1 km nördlich gelegene Bundesstraße B430, die von Lütjenburg kommend quer durch Schleswig-Holstein die Nord- und Ostsee sowie die Autobahnen A23 und A7 verbindet. Der Hauptbahnhof Neumünster bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Bahn. Neumünster ist zudem Haltestelle der ICE-Verbindung zwischen Kiel und Hamburg. Schulen, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet und sind in wenigen Minuten mit dem ÖPNV, Fahrrad oder dem eigenen Pkw erreichbar.

<b>Baubeschreibung:</b>	
Art der Baulichkeit:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage und Nebengebäude
Baujahr:	um 1938
Baubeschreibung:	<p>Bauweise: Massivbauweise          Geschosse: Teilkeller, Erd-, und Dachgeschoss          Fassade: Putzfassade mit Holz- und Kunststofffenster          Dach: Satteldach          Heizung: Gaszentralheizung <b>jedoch defekt!</b>          Kleiner Wintergarten          Garage in Massivbauweise; Nebengebäude in Massivbauweise</p> <p>Die tragenden sowie der Witterung ausgesetzten Bauteile der Bauwerke sind altersbedingt in durchschnittlichem Zustand. Das Wohngebäude ist stark renovierungsbedürftig. Keine Küche vorhanden. <b>Die Heizung ist defekt und muss erneuert werden.</b> Die Räume werden derzeit mit Heizlüftern beheizt.</p>
Außenanlagen:	Das Grundstück wurde komplett gerodet.
Flächen:	<p>3 Zimmer, Küche, Bad, Werkstatt, Kellerraum          Brutto-Grundfläche: 129,40 m<sup>2</sup>          Wohnfläche EG und DG: rund 110 m<sup>2</sup>          Keller: rund 20 m<sup>2</sup></p>
Sonstiges:	Großes Grundstück