

Neumünster – Tungendorf

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in Tungendorf

Número da propriedade: 24053167



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 99,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 892 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24053167	Preço de compra	385.000 EUR
Área	ca. 99,95 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 29 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1956	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	199.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.10.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



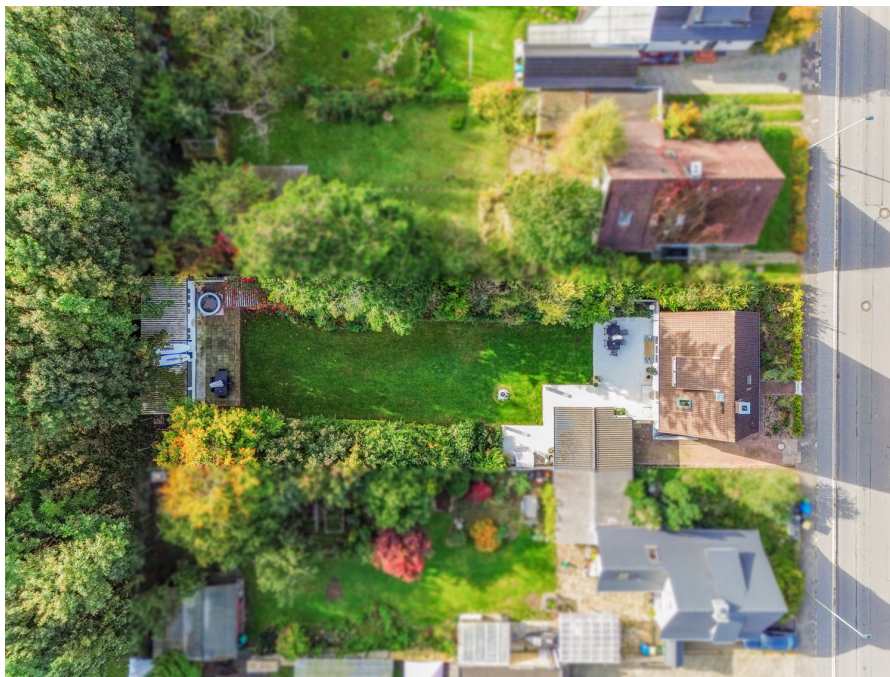
Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Preis-Sterne-Gold  
im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP  
Kunden-  
Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/hogeltestator-productor-services

**VP**  
12 Jahre  
KUNDENZUFRIEDEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

**KILIA**  
V1902  
F.C. KILIA

**THW KIEL**  
1904

**KIELER SV HOLSTEIN**  
VON 1900

**ADLER**  
KIELER TV

**ALTENHOLZ**  
TSV  
1948

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus, massiv gebaut im Jahr 1956, bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 29 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Teilkeller, ein gemütliches und modernisiertes Zuhause, im beliebten Stadtteil Tungendorf. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 892 m<sup>2</sup> und ist vollständig eingezäunt. Dank der umfangreichen Renovierungen, darunter die Sanierung des Kellers, die Erneuerung der Elektrik und des Netzwerks im Jahr 2024 sowie die Modernisierung des Gartenhauses, ist die Immobilie auf dem neuesten Stand der Technik. Auch 2023 wurden wesentliche Verbesserungen durchgeführt: eine neue Gasheizung, neue zweifach verglaste Kunststofffenster, eine neue Haustür, moderne Leitungen, Fassadenwärmeeisung und neue Bodenbeläge. Das Dach wurde bereits 1985 erneuert. Die durchdachte Raumgestaltung bietet auf zwei Etagen helle und lichtdurchflutete Räume. Im Erdgeschoss befindet sich ein einladender Flur mit praktischer Garderobe. Von hier gelangt man links in das ebenerdige Duschbad und geradeaus in die Küche mit direkten Zugang zur großen Süd-Terrasse. Das Wohnzimmer, ebenfalls mit Terrassenzugang, besticht durch aufgearbeitete Dielen, bodentiefen Fensterelementen und bietet eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Ein angrenzendes Arbeitszimmer rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, von denen eines mit Einbauschränken ausgestattet ist. Im Flur ist zudem Raum für einen weiteren Arbeitsplatz. Außerdem befinden sich auf dieser Etage noch ein modernes Duschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Der Teilkeller bietet zwei Kellerräume, von denen einer über eine Außentreppe zugänglich ist. Das Haus besticht zudem durch seine liebevoll gestaltete Außenanlage. Eine große Terrasse, ein überdachter Grillplatz sowie ein großzügiges Gartenhaus mit einer weiteren Steinterrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Eine Gartenpumpe sorgt für die bequeme Bewässerung mit Grundwasser. Drei gepflasterte Außenstellplätze sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Das Haus ist technisch auf dem neuesten Stand, ausgestattet mit einem Glasfaseranschluss, einer smarten Klingel und der Vorbereitung für einen Beamer im Wohnzimmer. Die Lage des Hauses in Tungendorf bietet ruhiges Wohnen im Grünen, verbunden mit einer schnellen Anbindung an die Stadt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Insgesamt bietet dieses modernisierte Einfamilienhaus mit seiner großzügigen Raumaufteilung, den zahlreichen technischen Ausstattungen und dem großen Garten ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort und Stadtnähe legen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses Hauses hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite im Exposé.

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Detalhes do equipamento

- Stadtnahes Wohnen im Grünen in Tungendorf (Bushaltestelle vor der Tür)
- Großer Garten (komplett eingezäunt)
- Große Süd-Terrasse mit elektrischer Markise
- Garage und 3 gepflasterte PKW-Stellplätze im Freien
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Praktische Garderobe im Eingangsbereich
- Ebenerdiges Duschbad im Erdgeschoss
- Weiteres Duschbad im Dachgeschoss
- Aufgearbeitete Dielen im Wohnzimmer und im Arbeitszimmer
- Glasfaseranschluss
- Gartenpumpe für Bewässerung mit Grundwasser
- Smarte Klingel
- Vorbereitet für einen Beamer im Wohnzimmer
- Neue 2-fach verglasten Kunststofffenster aus 2023
- Neue Gasheizung aus 2023
- Großes Gartenhaus mit weiterer Steinterrasse und neuer Elektrik

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Tudo sobre a localização

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. In den Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld leben insgesamt rund 80 000 Einwohner. Durch Neumünster fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg und das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd, Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, zahlreiche Sportvereine, eine Berufsfeuerwehr, niedergelassene Ärzte und ein modernes Krankenhaus, die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum des Landes, ein Schwimmbad, ein Theater sowie der Erlebnis-Tierpark mitten im Stadtwald machen Neumünster zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnort. Vom Standort der präsentierten Immobilie in Tungendorf erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, wie zum Beispiel das Fresencenter mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Der Falderapark mit Teich ist besonders attraktiv für Jung und Alt. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfelder See oder das benachbarte Dosenmoor. Die Verkehrsanbindung der Stadt ist hervorragend, Neumünster ist mit drei Anschlussstellen an die Autobahn 7 Hamburg–Flensburg angeschlossen und aufgrund der zentralen Lage der Stadt erreichen Sie mit dem Auto schnell und bequem jeden anderen Ort im Land. In einer Stunde sind Sie zum Beispiel an der dänischen Grenze oder fahren durch die Holsteinische Schweiz zu den Ostseebädern in der Lübecker Bucht, anderthalb Stunden benötigen Sie zur Nordseeküste. Neumünster verfügt auch über eine sehr gute Bahnanbindung. So rollt etwa die Nordbahn im Stundentakt zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe mit guter Anbindung nach Kiel und Hamburg sowie nach Flensburg und Heide. Innerhalb Neumünsters bietet der moderne Öffentliche Personennahverkehr der örtlichen Stadtwerke einfache und bequeme Anbindungen in alle Teile der Stadt und ins nähere Umland, wahlweise sogar mit einem per App bestellbaren Shuttle-Service. So sind alle wichtigen Dinge des persönlichen Bedarfs jederzeit schnell erreichbar.

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 199.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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 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.

Número da propriedade: 24053167 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)