

Neumünster – Tungendorf

Modernisiertes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Neumünster-Tungendorf

Codice oggetto: 25053135



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,92 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m²

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053135
Superficie netta	ca. 101,92 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 98 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	304.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 wurde in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem großzügigen Grundstück von 742 m² im beliebten Neumünsteraner Stadtteil Tungendorf. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle und lichtdurchflutete Räume sowie zahlreiche Modernisierungen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden.

Mit einer Wohnfläche von rund 101,92 m² bietet das Haus insgesamt fünf Zimmer, davon drei mögliche Schlafzimmer. Die Aufteilung ist ideal für Paare oder Familien:

Im Erdgeschoss (60,08 m²) erwarten Sie ein Windfang, eine Diele mit angrenzendem Garderobenbereich, ein Gäste-WC, die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020 mit hochwertigen Fronten und Softclose-Schubladen sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und einem modernen Kaminofen aus dem Jahr 2021. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 25 m² große West-Terrasse, auf der Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Im Dachgeschoss (41,84 m²) befinden sich ein Flur, ein hell gestaltetes Vollbad aus dem Jahr 2020 mit Badewanne und Dusche, sowie zwei Schlafzimmer – eines davon mit Zugang zum rund 3,20 m² großen West-Balkon.

Das Kellergeschoss (62,13 m²) bietet eine Deckenhöhe zwischen 2,03 m und 2,10 m und verteilt sich auf einen Flur, eine Nische für Waschmaschine und Trockner, einen Heizungsraum, zwei Vorratsräume, ein Arbeitszimmer, eine Abstellkammer sowie ein weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang in den Garten. Damit steht Ihnen eine gesamte Nutzfläche von rund 98,72 m² zur Verfügung – bestehend aus dem ca. 62,13 m² großen Keller, einer ca. 20 m² großen Werkstatt mit Stromanschlüssen und einer Garage mit 16,59 m².

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2004 mit klassischen Heizkörpern. Im gesamten Haus finden sich verschiedene Bodenbeläge – darunter Parkett, Laminat, Teppich und Fliesen. Zahlreiche Modernisierungen sorgen für zeitgemäßen Komfort: So wurden im Jahr 2020 die Elektrik, die Heizkörper und die Fenster (2-fach verglaste, abschließbare Kunststofffenster) erneuert. Der Glasfaseranschluss aus 2022 sichert eine stabile Internetverbindung, und in der Garage befindet sich eine Wallbox aus 2022 zum Laden von E-Fahrzeugen.

Das Haus verfügt über einen Schornstein mit drei Zügen, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Dämmwolle zur Isolierung der Zwischengeschossdecke liegt bereits auf dem Dachboden bereit und kann bei Bedarf verbaut werden. Das Satteldach stammt aus dem Ursprungsbaupjahr und ist mit Dachpfannen und Folie ausgestattet.

Der Außenbereich ist vollständig eingezäunt und schön eingewachsen. Neben der Terrasse und dem Balkon in Westausrichtung bietet der gepflegte Garten eine Grundwasserpumpe sowie einen Brunnen zur Bewässerung. Ein Holzunterstand ist ebenfalls vorhanden. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, drei gepflasterte PKW-Stellplätze im Freien sowie eine Werkstatt mit Stromanschlüssen zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus ist nach Vereinbarung verfügbar, der Übergabetermin kann flexibel abgestimmt werden.

Eine Bushaltestelle in der Straße sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Deckenhöhen betragen im Erdgeschoss zwischen 2,43 m und 2,58 m sowie im Dachgeschoss zwischen 2,32 m und 2,44 m.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – oder entdecken Sie das Haus vorab bei einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

Dettagli dei servizi

Allgemeine Daten:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: 1965
- Massive Bauweise
- Grundstücksgröße: 742 m²
- Wohnfläche: ca. 101,92 m² (EG: ca. 60,08 m² + DG: ca. 41,84 m²)
- Nutzfläche: ca. 98,72 m² (Keller: ca. 62,13 m² + Werkstatt: ca. 20 m² + Garage: 16,59 m²)
- Stadtteil: Neumünster–Tungendorf

Technik & Modernisierungen:

- Gasheizung (2004)
- Klassische Heizkörper (keine Fußbodenheizung)
- Neue Elektrik (2020)
- Neue, abschließbare 2-fach verglaste Kunststofffenster (2020)
- Überwiegend neue Heizkörper (2020)
- Glasfaseranschluss (2022)
- Kabel-TV
- Moderner Kaminofen (2021) mit Betriebserlaubnis
- Neue Einbauküche (2020) mit Softclose-Schubladen
- Neues Vollbad mit Badewanne und Dusche (2020)
- Wallbox (2022) in der Garage
- Schornstein mit drei Zügen

Bodenbeläge:

- Parkett im Wohnzimmer
- Laminat
- Teppich
- Fliesen

Dach & Dämmung:

- Satteldach aus Ursprungsbaupjahr mit Dachpfannen und Folie
- Dämmwolle für Zwischengeschossdecke bereits auf dem Dachboden vorhanden (noch nicht verbaut)
- Vorrichtung für Außenrollläden vorhanden

Außenbereich:

- Eingezäunter, eingewachsener Garten
- West-Terrasse (ca. 25 m²)
- West-Balkon (ca. 3,20 m²)

- Brunnen und Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung
- Holzunterstand im Garten
- Garage (16,59 m²)
- Werkstatt (ca. 20 m²) mit Stromanschlüssen
- 3 PKW-Stellplätze im Freien

Sonstiges:

- Vollkeller mit ca. 62,13 m² Nutzfläche
- Übergabe der Immobilie erfolgt nach Vereinbarung
- Bushaltestelle in der Straße

Deckenhöhen:

- Erdgeschoss: ca. 2,43 – 2,58 m
- Dachgeschoss: ca. 2,32 – 2,44 m
- Kellergeschoss: ca. 2,03 – 2,10 m

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Neumünster-Tungendorf, einem gewachsenen Stadtteil der zentral in Schleswig-Holstein gelegenen Stadt Neumünster. Die kreisfreie Stadt mit rund 80.000 Einwohnern liegt etwa 60 Kilometer nördlich von Hamburg und 30 Kilometer südlich von Kiel und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten aus.

Tungendorf bietet eine durchmischte Wohnstruktur mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbebetrieben. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut – Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Fresencenter mit diversen Geschäften und Dienstleistern liegt nur eine kurze Fahrt entfernt.

Neumünster selbst verfügt über eine umfassende städtische Ausstattung: Der größte EDEKA-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg, das Designer-Outlet-Center im Süden der Stadt, zahlreiche Sportvereine, das Schwimmbad, Theater und die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum Schleswig-Holsteins bieten ein breites Angebot für Freizeit und Alltag. Ergänzt wird dies durch ein modernes Krankenhaus, eine Berufsfeuerwehr sowie zahlreiche Schulen – darunter auch eine Waldorfschule.

Für Erholung im Grünen sorgen der Falderapark mit Teich, der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald sowie beliebte Ausflugsziele wie der Einfeldsee oder das Dosenmoor.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über drei Anschlussstellen an die A7 (Hamburg–Flensburg) und ein gut ausgebautes Bahnnetz mit Verbindungen nach Kiel, Hamburg, Flensburg und Heide ist Neumünster optimal angebunden. Auch der öffentliche Nahverkehr innerhalb der Stadt ist modern organisiert – Buslinien und ein per App buchbarer Shuttle-Service der Stadtwerke gewährleisten eine schnelle und bequeme Mobilität.

Insgesamt bietet der Standort eine zentrale, gut angebundene Wohnlage mit vielfältigen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch kurze Wege zu allem Wichtigen schätzen.

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 304.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25053135 - 24536 Neumünster – Tungendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com