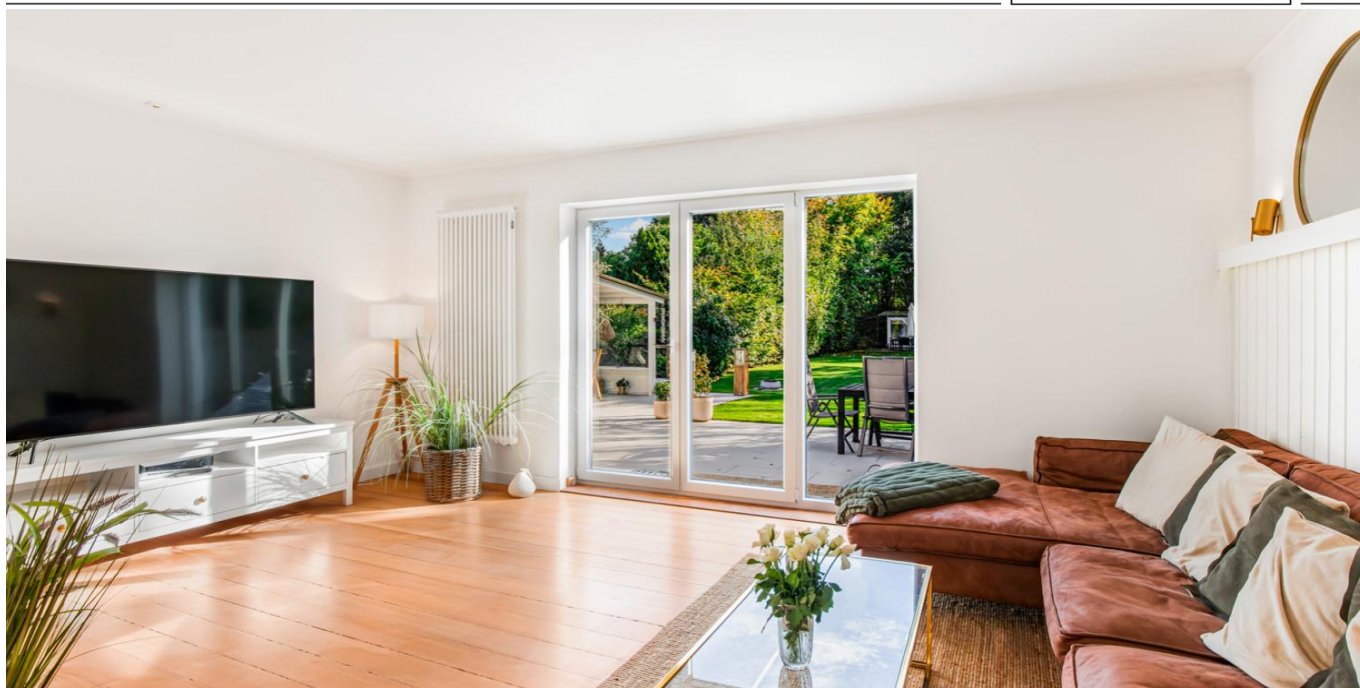


Neumünster – Tungendorf

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in Tungendorf

**CODICE OGGETTO: 24053167.1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,95 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 892 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 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: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24053167.1                           |
| Superficie netta    | ca. 99,95 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1956                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 375.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 29 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 199.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1956                |

CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



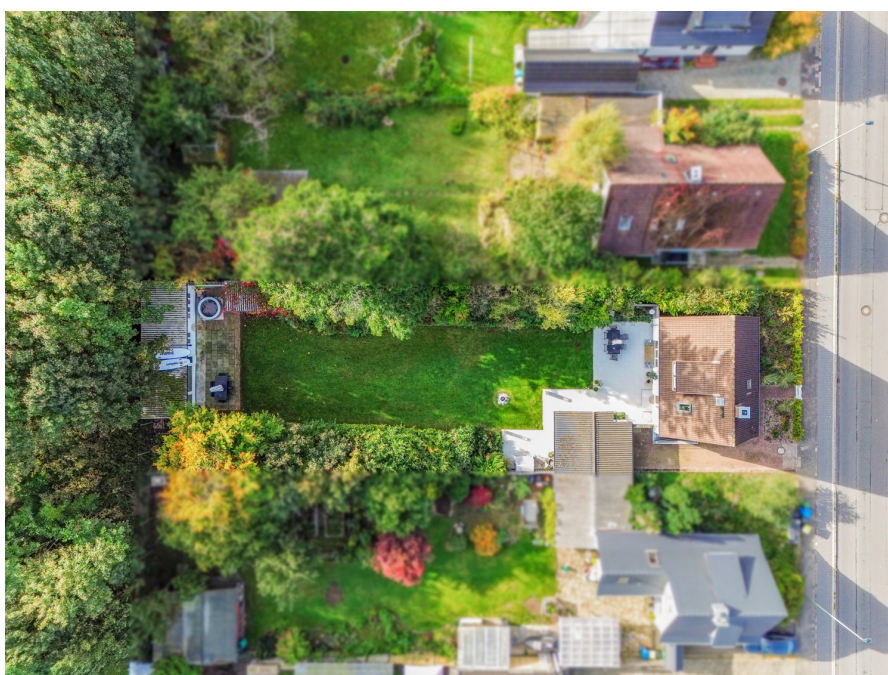
CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

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

CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

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

**CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## Una prima impressione

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, Fassadenwärmeschutz 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 direktem 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.

**CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## Ulteriori informazioni

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 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: 24053167.1 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## Partner di contatto

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

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)