

Neumünster – Tungendorf

## Apartamento en planta baja en una tranquila casa de dos familias con terraza cubierta y cochera.

Número de propiedad: 25053134



PRECIO DEL ALQUILER: 1.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## De un vistazo

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25053134                                   |
| Superficie habitable | ca. 84,06 m <sup>2</sup>                   |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                          |
| Habitaciones         | 4                                          |
| Dormitorios          | 2                                          |
| Baños                | 1                                          |
| Año de construcción  | 1971                                       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>40 EUR (Alquilar) |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio del alquiler            | 1.000 EUR                                                                       |
| Costes adicionales             | 450 EUR                                                                         |
| Piso                           | Planta baja                                                                     |
| Modernización / Rehabilitación | 2007                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 31.01.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 133.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1971                   |

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad



### 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](mailto:neumuenster@von-poll.com) | [www.von-poll.com/neumuenster](http://www.von-poll.com/neumuenster)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## La propiedad

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

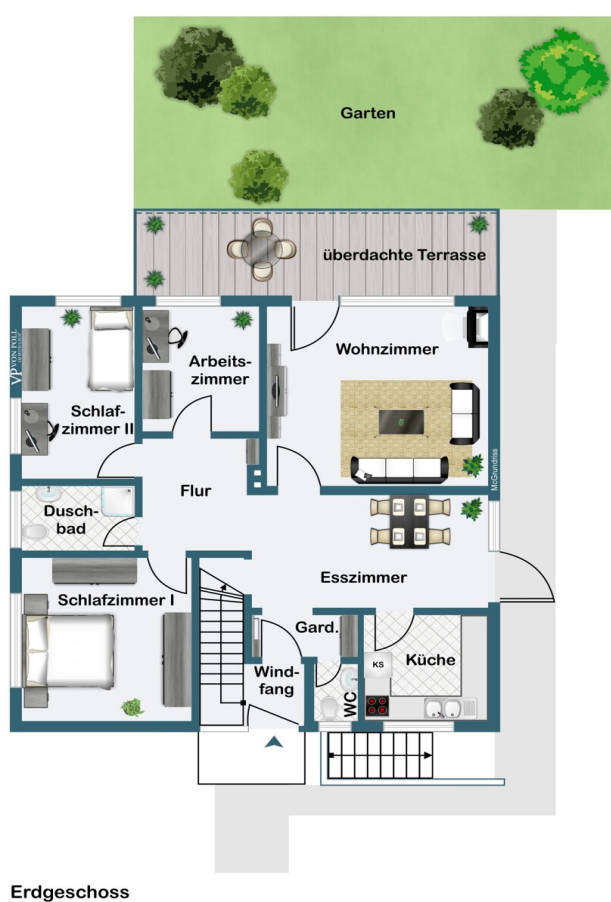
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Una primera impresión

Este encantador apartamento de 4 habitaciones, con aproximadamente 84,06 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se encuentra en la planta baja de una tranquila casa de dos viviendas en el distrito de Tungendorf. Gracias a su cuidada distribución, diseño sin barreras arquitectónicas y un equipamiento impecable, es ideal para parejas, personas solteras o familias pequeñas con un hijo que buscan un hogar cómodo y tranquilo. Al entrar en la casa, un vestíbulo compartido da acceso al práctico aseo. Desde allí, se accede al aseo de invitados y al comedor diáfano con acceso al jardín. Junto al comedor se encuentra la cocina, equipada con muebles empotrados instalados en 2007. El luminoso salón es el corazón del apartamento y ofrece acceso directo a la amplia terraza cubierta de aproximadamente 28 m<sup>2</sup>, ideal para relajarse al aire libre. Una característica especial es la acogedora estufa de leña, que, según la normativa vigente, aún se puede utilizar y proporciona un calor agradable durante los meses más fríos. Un amplio pasillo conduce a las tres habitaciones adicionales y al baño con ducha. Este apartamento ofrece dos posibles dormitorios y un estudio independiente, que complementan a la perfección la elegante distribución. El apartamento se encuentra en excelentes condiciones. Entre sus características se incluyen suelos de baldosas y laminados, persianas eléctricas (excepto en el aseo de invitados) con temporizador (que también se pueden accionar manualmente) y conexiones de fibra óptica y televisión por satélite. La calefacción es central de gasóleo con radiadores tradicionales. En el jardín compartido, un robot cortacésped cuida el césped, y tres casetas de madera ofrecen un práctico espacio de almacenamiento. Además, el sótano incluye un trastero privado, un lavadero para lavadora y secadora, y un tendedero independiente. Se puede alquilar una plaza de aparcamiento por 40 € al mes. El edificio fue construido en 1971. El apartamento tiene un consumo energético final de 133,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) y cumple con la clase de eficiencia energética E. El alquiler base es de 1000 € más 450 € de gastos adicionales (de los cuales 200 € corresponden a calefacción y 250 € a otros suministros). Esto resulta en un alquiler total de 1.450 €. Los gastos de electricidad son adicionales y se calculan según el consumo individual. El depósito de seguridad equivale a tres meses de alquiler base (3.000 €). Se aplica un contrato de arrendamiento mínimo de dos años, con un incremento del 5 % cada dos años. El inquilino no paga comisión de intermediación. El apartamento es ideal para parejas tranquilas, solteros o familias pequeñas con un hijo. No se permiten mascotas ni fumar. Una sola llave abre las tres puertas: la del apartamento, la del sótano y la del patio. Este apartamento en planta baja, ideal para personas mayores, cuenta con una amplia terraza, está en buen estado, una acogedora estufa de leña y una ubicación tranquila en una casa de dos familias. Disponible de inmediato o con cita previa. Si está interesado en el apartamento, le pedimos que nos

proporcione con antelación los siguientes documentos: un informe crediticio actual de Schufa (no más de tres meses), comprobante de ingresos (tres recibos de sueldo o extracto de pensión), una copia de su documento de identidad, un formulario de autodeclaración del inquilino completo, una breve presentación de las personas que se mudan y, si está disponible, un certificado del propietario anterior.

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Detalles de los servicios

### Wohnung:

- 4 Zimmer
- ca. 84,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss in ruhigem Zweifamilienhaus (Tungendorf)
- barrierearm gestaltet
- ideal für Paare, Singles oder eine kleine Familie mit einem Kind

### Raumaufteilung:

- gemeinschaftlicher Windfang
- Garderobenbereich
- Gäste-WC
- Esszimmer mit Zugang zum Garten
- Küche mit Einbauküche (Bj. 2007)
- helles Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur überdachten Terrasse
- große, überdachte Terrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer
- separates Arbeitszimmer
- Duschbad
- großzügiger Flur

### Ausstattung & Zustand:

- gepflegter Gesamtzustand
- Fliesen- und Laminatböden
- elektrische Rollläden (außer Gäste-WC) mit Zeitschaltuhr, auch manuell steuerbar
- Glasfaser- und SAT-Anschluss
- Heizung: Ölheizung mit klassischen Heizkörpern
- gemeinschaftlicher Garten mit Mähroboter zur Rasenpflege
- 3 Holzunterständen

### Kellergeschoss:

- eigener Kellerraum
- Hauswirtschaftsraum (für Waschmaschine und Trockner)
- separater Trockenraum

### Stellplatz:

- Carportstellplatz optional für 40 €/Monat

### Gebäude & Energie:

- Baujahr: 1971
- Endenergiebedarf: 133,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

- Energieeffizienzklasse: E

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.000 €
- Nebenkosten: 450 € (davon 200 € Heizkosten, 250 € sonstige NK)
- Warmmiete: 1.450 €
- Strom: nach eigenem Verbrauch
- Kautions: 3 Kaltmieten (3.000 €)
- Mindestmietdauer: 2 Jahre
- Staffelmiete: +5 % alle 2 Jahre
- Keine Maklercourtage für den Mieter

Weitere Hinweise

- Vermietung ausschließlich an ruhige Paare Singles oder eine kleine Familie mit einem Kind
- Haustiere und Rauchen nicht gestattet
- Schließsystem: ein Schlüssel für Wohnungstür, Kellerabgang und Terrassentür
- seniorengerechte Erdgeschosswohnung
- Bezug: ab sofort oder nach Absprache möglich

Benötigte Unterlagen:

- aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Einkommensnachweise (3 Gehaltsabrechnungen oder Rentenbescheid)
- Kopie des Personalausweises
- ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- kurze Vorstellung der einziehenden Personen
- Vorvermieterbescheinigung (falls vorhanden)

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Todo sobre la ubicación

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gewachsenen und attraktiven Wohngebiet des Stadtteils Tungendorf in Neumünster. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre aus, die vor allem durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Die Nachbarschaft bietet ein harmonisches Miteinander und ist ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Tungendorf verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Nähe, sodass kurze Wege im Alltag garantiert sind. Für Freizeit und Erholung sorgen die zahlreichen Grünflächen und Parks in der Umgebung, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen im Freien einladen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel sehr komfortabel. Hauptverkehrsstraßen sowie Anbindungen an den Nahverkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Neumünster sowie weiterer Stadtteile. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ruhigen Lage abseits stark befahrener Straßen.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines stadtnahen Wohnens mit hoher Lebensqualität und Ruhe. Sie eignet sich perfekt für Menschen, die ein sicheres, angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und naturnahen Rückzugsmöglichkeiten schätzen.

Número de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 133.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 de propiedad: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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