

Neumünster – Tungendorf

# Gepflegter Bungalow in ruhiger Sackgassenlage

????????? ??????????: 25053171



???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 103,38 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 606 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25053171	???? ?	275.000 EUR
????????	ca. 103,38 m <sup>2</sup>	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????	4		
???????? ?	3		
????	1	???? ?????????	2020
???? ?????????	1973	????	????
???? ?????????	1 x ????? ?	????	
	?????, 1 x	???? ?????????	ca. 45 m <sup>2</sup>
	???? ?		
	????	????, ?,	
		????	
		????	

???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

????????????? ???????????

??????????  
??????????

?????????? ??????????

????????????????  
??????????

BEDARF

????? ???????????

?????

??????? ???????  
??????????

275.50 kWh/m²a

?????????????  
????????????????  
??????? ???

26.11.2035

??????????  
?????????????  
??????????

H

????? ???????????

??????? ???????  
??????????

????? ?????????????  
????????? ?? ??  
????????????  
????????????????

1973



???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ?????????





???????? ???????? : 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ????????





??????? ???????? : 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ????????





???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ?????????





??????? ???????? : 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ????????





???????? ?????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ???????





???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ?????????



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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

???????? ??: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

?? ???????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



??????? ???????? : 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## ??? ?????? ?????????

Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1973 befindet sich in einer ruhigen Sackgasse des beliebten und kinderfreundlichen Neumünsteraner Stadtteils Tungendorf. Das massiv errichtete Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 103,38 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt vier Zimmer, und steht auf einem pflegeleichten Grundstück von etwa 606 m<sup>2</sup>. Dank der Deckenhöhe von 2,50 m im Erdgeschoss entsteht ein angenehm offenes Wohngefühl. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Teilkeller mit rund 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer Deckenhöhe von 2,10 m, der sich ideal für Hobby-, Lager- oder Hauswirtschaftszwecke eignet.

Der Bungalow befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, weist jedoch teilweise Renovierungsbedarf auf. Teilweise wurden Modernisierungen bereits umgesetzt, darunter die Erneuerung der Fernwärmeheizung im Jahr 2014, das erneuerte Flachdach von 1993, die innenliegenden Kellerwandisolierungen aus 1989, eine Einbauküche aus 2015, das Duschbad von 2020 sowie im Jahr 2002 erneuerten Glasscheiben in den Fenstern. Zudem wurden der Kanalisationsabfluss (2009), ein Sickerschacht (2008), die Kunststoff-Haustür (1991) und die Auffahrt (2009) erneuert. Der Boden ist mit Teppich und Fliesen ausgestattet und ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Der Außenbereich besticht durch eine sonnige Süd-/West-Terrasse sowie einen gepflegten Garten, der teilweise eingezäunt ist und mit einem Teich, einem Brunnen samt Grundwasserpumpe sowie einem Gartenhaus aus dem Jahr 2009 mit Licht und Strom ausgestattet ist. Ein Carport mit ca. 25 m<sup>2</sup> sowie ein weiterer Pkw-Stellplatz im Freien sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung ist ideal für Familien: Neben einem einladenden Eingangsbereich (8,46 m<sup>2</sup>) stehen ein Flur (7,12 m<sup>2</sup>), zwei Kinderzimmer (12,06 m<sup>2</sup> und 10,49 m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (14,69 m<sup>2</sup>), eine Küche (8,53 m<sup>2</sup>), ein modernes Duschbad (5,46 m<sup>2</sup>) sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit 36,57 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Hinweis: Im Keller ist teilweise Feuchtigkeit vorhanden.

Die Hausübergabe kann nach Absprache frühestens zum 01.03.2025 erfolgen. Dieses Objekt bietet eine solide Grundlage, eine ruhige Wohnlage und viel Potenzial für individuelle Gestaltung – eine attraktive Gelegenheit in einer gefragten Wohngegend von Neumünster. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und nutzen Sie vorab die Möglichkeit zu einem virtuellen Rundgang über den QR-Code auf

der vierten Seite im Exposé.



???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

???????????????? ???? ?????????

Ausstattung & Details:

- Baujahr: 1973
- Bauweise: Massive Bauweise
- Lage: Ruhige Sackgasse im beliebten, kinderfreundlichen Stadtteil Tungendorf
- Grundstück: Ca. 606 m<sup>2</sup>, pflegeleicht
- Wohnfläche: Ca. 103,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 Zimmer
- Deckenhöhe EG: 2,50 m
- Keller: Teilkeller mit ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Deckenhöhe 2,10 m

Modernisierungen & technische Details:

- Fernwärmeheizung: Erneuert 2014
- Flachdach: Erneuert 1993
- Kellerisolierung innen: 1989
- Einbauküche: Baujahr 2015
- Duschbad: Modernisiert 2020
- Glasscheiben Fenster: Erneuert 2002
- Kanalisationsabfluss: 2009 erneuert
- Sickerschacht: Baujahr 2008
- Kunststoff-Haustür: 1991
- Auffahrt: 2009 erneuert
- Böden: Teppich und Fliesen
- Glasfaseranschluss: Vorhanden

Außenbereich:

- Terrasse: Süd-/West-Ausrichtung
- Garten: Gepflegt, teilweise eingezäunt
- Teich & Brunnen: Mit Grundwasserpumpe
- Gartenhaus: Baujahr 2009, mit Licht und Strom
- Carport: Ca. 25 m<sup>2</sup>
- Zweiter Pkw-Stellplatz: Außenstellplatz

Hinweise:

- Teilweise Feuchtigkeit im Keller
- Hausübergabe frühestens ab 01.03.2025 möglich

???????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

??? ??? ??? ???????????

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 Einfeld der See 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.

??????? ?????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 275.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

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.

???????? ??????????: 25053171 - 24536 Neumünster – Tungendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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