

Neumünster – Tungendorf

# Erdgeschosswohnung in ruhigem Zweifamilienhaus mit überdachter Terrasse & Carport

VP azonosító: 25053134



BÉRLETI DÍJ: 1.100 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25053134
Hasznos lakótér	ca. 84,06 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 40 EUR (Bérlés)

Bérleti díj	1.100 EUR
További költségek	450 EUR
Modernizálás / felújítás	2007
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.01.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	133.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971



VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Az ingatlan

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

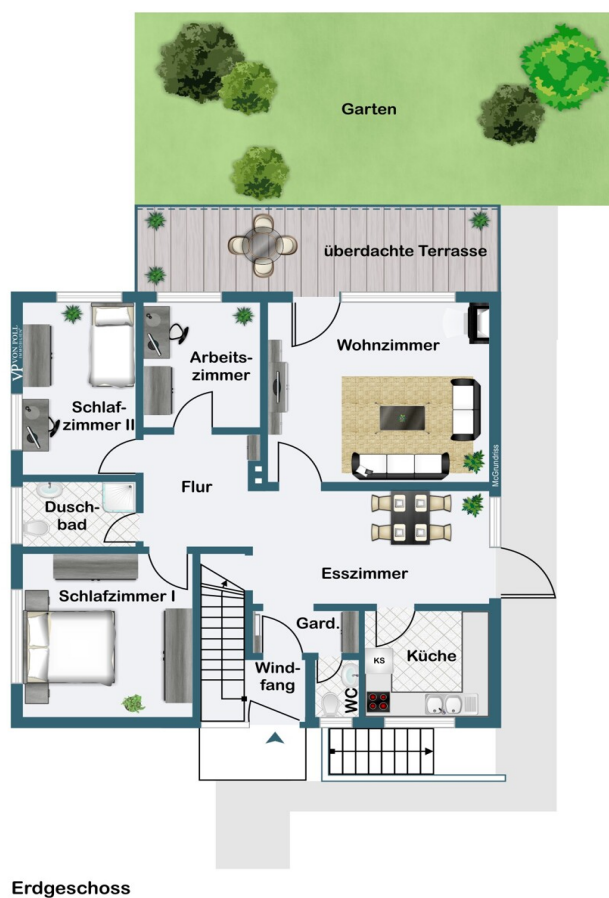


The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features Kilia (a red circular logo with a white starburst), Störche Club (a blue logo with a stylized bird), and THW Kiel (a black circular logo with three stars and the year 1904). The bottom row features Adler (a red shield-shaped logo with a white eagle) and Altenholz (a yellow shield-shaped logo with a black cat face and the year 1948).

www.von-poll.com

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf**

## Az also benyomás

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 84,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Zweifamilienhauses im Stadtteil Tungendorf. Dank der durchdachten Raumaufteilung, der barrierearmen Gestaltung und der gepflegten Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Singles oder auch eine kleine Familie mit einem Kind, die ein komfortables und ruhiges Zuhause suchen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch einen gemeinschaftlichen Windfang in den praktischen Garderobenbereich der Wohnung. Von dort aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie das offene Esszimmer mit Zugang in den Garten. Angrenzend befindet sich die Küche mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2007.

Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur großen, überdachten Terrasse mit rund 28 m<sup>2</sup>, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kaminofen, der nach aktueller Gesetzeslage weiter betrieben werden darf und in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt.

Über einen großzügigen Flur gelangen Sie zu den drei weiteren Zimmern sowie dem Duschbad. Hier stehen Ihnen zwei mögliche Schlafzimmer und ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung, die den durchdachten Grundriss optimal ergänzen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Fliesen- und Laminatböden, elektrische Rollläden (außer im Gäste-WC) mit Zeitschaltuhr – alternativ auch manuell steuerbar – sowie eine Glasfaser- und SAT-Anlage gehören zur Ausstattung. Geheizt wird über eine Ölheizung mit klassischen Heizkörpern. Im gemeinschaftlich genutzten Garten sorgen ein Mähroboter für die Rasenpflege und drei Holzunterstände für praktische Lagermöglichkeiten.

Zusätzlich stehen im Kellergeschoss ein eigener Kellerraum, ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie ein separater Trockenraum zur Verfügung. Ein Carportstellplatz kann für 40 € monatlich angemietet werden.

Das Gebäude wurde 1971 errichtet. Die Wohnung weist einen Endenergiebedarf von 133,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) auf und entspricht der Energieeffizienzklasse E. Die Kaltmiete beträgt 1.100 € zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 450 € (davon 200 € Heizkosten und 250 € sonstige Nebenkosten). Damit ergibt sich eine Warmmiete von 1.550 €. Hinzu kommen

die Stromkosten nach individuellem Verbrauch.

Die Kautions umfasst drei Kaltmieten (3.300 €). Es gilt eine Mindestmietdauer von zwei Jahren; zudem ist eine Staffelmiete von 5 % alle zwei Jahre vorgesehen. Für den Mieter fällt keine Maklercourtage an.

Die Vermietung richtet sich an ruhige Paare, Singles oder eine kleine Familie mit einem Kind. Haustiere sowie Rauchen sind nicht gestattet. Ein Schlüssel öffnet alle drei relevanten Türen – die Wohnungstür, den Kellerabgang und die Terrassentür.

Diese seniorengerechte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Terrasse, den gepflegten Zustand, den gemütlichen Kaminofen und die ruhige Lage in einem Zweifamilienhaus. Sie kann ab sofort oder nach Absprache bezogen werden.

Wenn Sie sich für die Wohnung interessieren, bitten wir Sie vorab um folgende Unterlagen: eine aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als drei Monate), Einkommensnachweise (drei Gehaltsabrechnungen oder Rentenbescheid), eine Kopie Ihres Personalausweises, eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft, eine kurze Vorstellung der einziehenden Personen sowie – falls vorhanden – eine Vorvermieterbescheinigung.



VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Részletes felszereltség

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: 1.100 €
- Nebenkosten: 450 € (davon 200 € Heizkosten, 250 € sonstige NK)
- Warmmiete: 1.550 €
- Strom: nach eigenem Verbrauch
- Kautions: 3 Kaltmieten (3.300 €)
- 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)

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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