

Neumünster – Tungendorf

# Erdgeschosswohnung in ruhigem Zweifamilienhaus mit überdachter Terrasse & Carport

Número da propriedade: 25053134



PREÇO DO ALUGUEL: 1.000 EUR • ÁREA: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Numa vista geral

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Número da propriedade  | 25053134                        |
| Área                   | ca. 84,06 m <sup>2</sup>        |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                 |
| Quartos                | 4                               |
| Quartos                | 2                               |
| Casas de banho         | 1                               |
| Ano de construção      | 1971                            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 40 EUR (Arrendar) |

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 1.000 EUR                                                                   |
| Custos adicionais         | 450 EUR                                                                     |
| Modernização / Reciclagem | 2007                                                                        |
| Tipo de construção        | Sólido                                                                      |
| Móveis                    | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 133.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 31.01.2033          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                     |

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## O imóvel

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

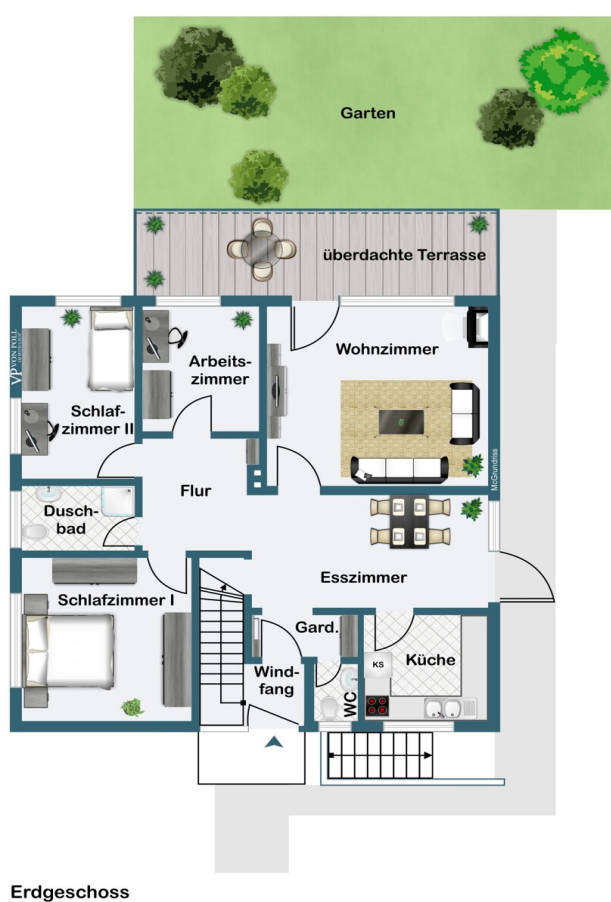
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Uma primeira impressão

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 1.000 € zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 450 € (davon 200 € Heizkosten und 250 € sonstige Nebenkosten). Damit ergibt sich eine Warmmiete von 1.450 €. Hinzu kommen

die Stromkosten nach individuellem Verbrauch.

Die Kautions umfasst drei Kaltmieten (3.000 €). 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.

Número da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Detalhes do equipamento

### 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 da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Outras informações

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 da propriedade: 25053134 - 24536 Neumünster – Tungendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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