

---

## 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Tiefgaragenplatz in zentraler Lage von Neumünster-Tungendorf



...schönstes Wohnen in Tungendorf...

### **Schlüsseldaten:**

<b>Objektnummer:</b>	729
<b>Objektart:</b>	2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Tiefgaragenplatz in zentraler Lage von Neumünster-Tungendorf
<b>Objekt-Ort:</b>	24536 Neumünster
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Grundstücksfläche:</b> <b>Wohnfläche:</b> <b>Nutzfläche:</b>	ca. 1.630 m <sup>2</sup> ca. 74 m <sup>2</sup> ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>PKW-Stellplätze:</b>	Tiefgarage
<b>Ausstattung:</b>	Bad mit Dusche, Fernwärme, Laminatboden, Fliesenboden, Kunststofffenster, Einbauküche, Fahrradraum, Rolläden
<b>Kennzeichen:</b>	Terrasse, Massivbauweise
<b>Energieausweis</b>	
Art:	Bedarf
Kennwert:	84,00
Warmw. enthalten:	NEIN
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 199.000,00
<b>Provision:</b>	3,57% v. Brutto-VK-Preis

<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Diese modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre wurde mit einer Wohnfläche von 74m<sup>2</sup>, einer großen Terrasse (20m<sup>2</sup>), einem Tiefgaragenstellplatz sowie einem Kellerraum im Jahr 1994 auf einem insgesamt 1.630m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Neumünsters beliebtem Stadtteil Tungendorf erbaut. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt 21 Wohneinheiten, verteilt auf einen Hauseingang mit neun Wohnungen und einen Hauseingang mit 12 Wohnungen. Die gesamte Wohnanlage nebst Außenanlagen ist als äußerst gepflegt zu bezeichnen.</p> <p>Man betritt die Wohnung und gelangt zunächst in den weitläufigen Flur, von welchem sämtliche Räume der Wohnung abgehen. Dies ist rechtsseitig ein kleines Zimmer, das sich als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer anbietet. Weiter auf der rechten Flurseite liegt die Küche, welche mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Hieran anschließend liegt das Schlafzimmer. Dem Flur weiter folgend befindet sich das modernisierte Duschbad. Linksseitig liegt das großzügige Wohn- und Esszimmer, von dem man über ein bodentiefes Fensterelement Zugang auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse hat. Zur Wohnung gehört zusätzlich ein separater Kellerraum mit ca. 8m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ebenso gehört ein vom Treppenhaus zu erreichender Tiefgaragenstellplatz zu der Wohnung. Ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum befinden sich zur gemeinschaftlichen Nutzung ebenfalls im Kellergeschoss.</p>
<b>Ausstattung:</b>	<p>Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über Fernwärme und die Wassererwärmung läuft über Durchlauferhitzer. Das Badezimmer wurde im Jahre 2013 erneuert und zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Kunststoffsprossenfenster stammen aus dem Baujahr des Hauses und wurden im Wohnzimmer (elektrisch) und im Badezimmer (manuell) in den Jahren 2014/2015 mit Außenjalousien versehen. Eine Genehmigung zur Anbringung von Außenjalousien an den weiteren Fenstern zur Strassenseite liegt vor. Die Einbauküche, ausgestattet mit Herd mit Cerankochfeld, höherliegendem Backofen, Geschirrspüler sowie einer separaten Kühl-/Gefrierkombination wurde im Jahr 2022 neu eingebaut. In der gesamten Wohnung sind weiße Innentüren aus dem Jahr 2015 vorhanden, welche zum Teil durch Milchglaseinsätze optisch aufgelockert sind. Auch die Fußböden (Laminat, Vinyl und Fliesen) wurden großteils im Laufe der Jahre erneuert. Im Jahr 2022 wurde auf der Terrasse eine Markise angebracht. Der Tiefgaragenstellplatz ist über ein per Funk steuerbares elektrisches Tor zu befahren. Um einen sicheren und komfortablen Zugang zum Haus zu gewähren, ist eine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden. Die Wohnung ist an das Glasfasernetz der Stadtwer-</p>

	ke Neumünster angeschlossen (Telefon, Internet, Fernsehen).
--	---

<b>Sonstiges:</b>	<p>Die Wohnung ist derzeit noch vom Eigentümer bewohnt, steht jedoch zum 30.06.2025 zur freien Verfügung.</p> <p>Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 217,-€ (inkl. Heizkosten), welches sich wie folgt aufteilt:          Hausgeld: 132,02€ (umlagefähig ca. 106,-€, nicht umlagefähig ca. 26,-€)          Heizung: 54,00€          Erhaltungsrücklage: 30,98€</p> <p>Die Wohnanlage wird durch Hausverwaltung „Haus &amp; Grund“ sehr zuverlässig betreut. Der Miteigentumsanteil der Wohnung an der gesamten Wohnanlage beträgt 5.311/100.000stel.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt im Einzelnen (gesamt: 76,70m<sup>2</sup>)          Wohnzimmer: 27,12m<sup>2</sup>          Schlafzimmer: 16,25m<sup>2</sup>          Arbeits-/Gästezimmer: 8,88m<sup>2</sup>          Küche: 6,92m<sup>2</sup>          Badezimmer: 5,33m<sup>2</sup>          Flur: 9,95m<sup>2</sup></p> <p>Lt. Wohnflächenberechnung wird zusätzlich ein Terrassenanteil von 2,25m<sup>2</sup> der Wohnfläche hinzugerechnet. (tatsächlich beträgt die Terrassenfläche ca. 16m<sup>2</sup>).</p> <p>Nutzfläche:          Kellerraum (ca. 8m<sup>2</sup>)          Tiefgaragenstellplatz</p>
-------------------	--

<b>Lagebeschreibung:</b>	<p>Die Wohnung liegt in begehrter Wohnlage in Neumünsters familienfreundlichen Stadtteil Tungendorf, welcher an die Stadtteile Gartenstadt und Einfeld sowie an Tasdorf angrenzt.</p> <p>Die sehr gute Infrastruktur des Stadtteils ist geprägt durch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, welche sich alle in unmittelbarer Nähe befinden. Der Einfeld der See, das Dosenmoor, sowie ein Sportverein laden zur Freizeitgestaltung ein. Die Innenstadt ist mit Bus und Auto in wenigen Minuten zu erreichen.</p> <p>Die kreisfreie Stadt Neumünster mit ca. 80.000 Einwohnern liegt zentral im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt ca. 30 km und nach Hamburg ca. 60 km. Die Messestadt Neumünster bildet ein wichtiges Wirtschaftszentrum der Region und verfügt über eine umfassende Infrastruktur. Aufgrund der Autobahnanbindung an die A7 (Ab-</p>
--------------------------	---

	fahrt Neumünster-Nord) ist eine optimale Anbindung zum Fernverkehr gewährleistet.
--	---

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

**Courtage:**

Wir weisen abschließend darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir 3,57 % Käufercourtage des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 2 Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Wir weisen bereits mit Zusendung dieses Exposés darauf hin, dass vor der Zusendung weiterer objektrelevanter Unterlagen, eine schriftliche Zustimmung Ihrerseits zur Zahlung der o.a. Käufercourtage im Falle des Objekterwerbs, abgefordert wird.

**Widerrufsbelehrung nach Fernabsatzgesetz:**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Anforderung des Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die Firma Paul Peter Immobilien, Großflecken 29, 24534 Neumünster, E-Mail: [info@paul-peter-immobilien.de](mailto:info@paul-peter-immobilien.de), Tel.: 04321-4 33 99 mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder Versand einer E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Datenschutzerklärung:**

Für die Anfrage auf dieses Objekt erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Diese Daten werden in unserer Kartei gespeichert und nicht an Dritte weitergegeben. Sofern Sie keine weiteren Immobilienangebote von uns erhalten möchten bzw. Sie es wünschen, dass Ihre personenbezogenen Daten wieder aus unserer Kartei gelöscht werden, teilen Sie uns dies bitte mittels einer eindeutigen Erklärung (per Post, per Telefax, per E-Mail) mit. Unsere detaillierte Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite ([www.paul-peter-immobilien.de](http://www.paul-peter-immobilien.de)).

**Hinweis:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

**Weitere Bilder zum Objekt:**



**Wohnanlage**



**Terrasse**



**Rückansicht der Wohnanlage**



**Wohnungsflur**



**Wohnzimmer**



**Einbauküche**



**Badezimmer**



**Kellergeschoss**



**Tiefgarage**



**Grundriss der Wohnung**