

Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

# Investieren mit Perspektive – Mehrfamilienhaus mit Wertsteigerungspotenzial

Objektnummer: 25471012.10



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

KAUFPREIS: 349.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,1 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 334 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25471012.10              |
| Wohnfläche   | ca. 187,1 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Baujahr      | 1961                     |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz            |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 349.850 EUR                                                               |
| Haus               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 187 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 280.69 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |



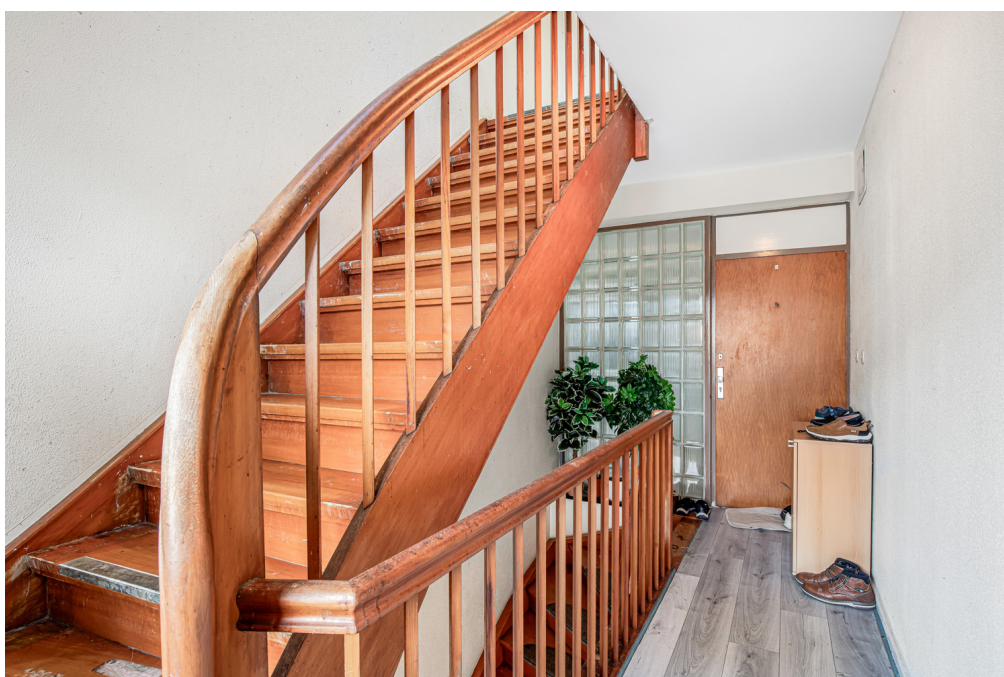
Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie





VP VON POLL  
FINANCE

### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

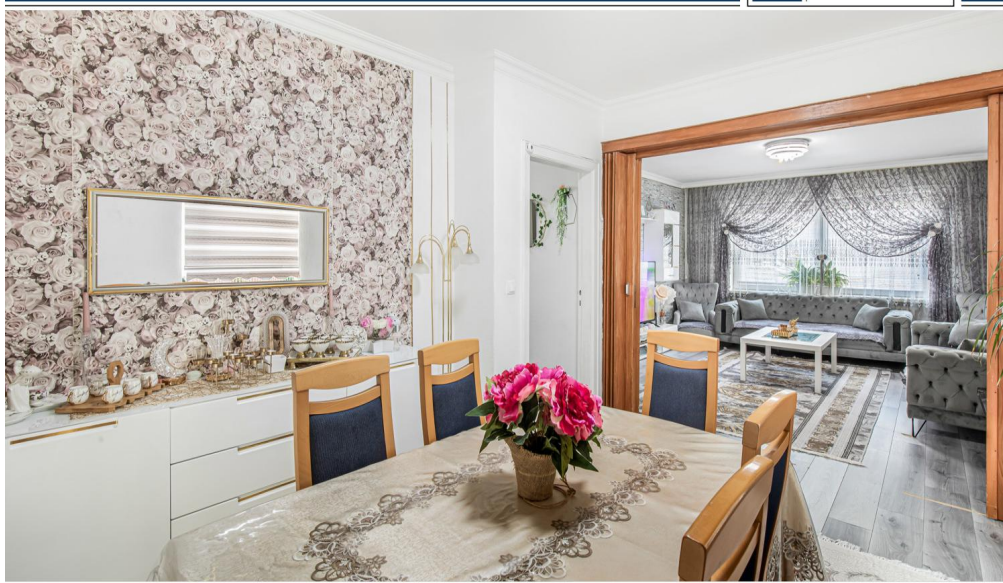


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

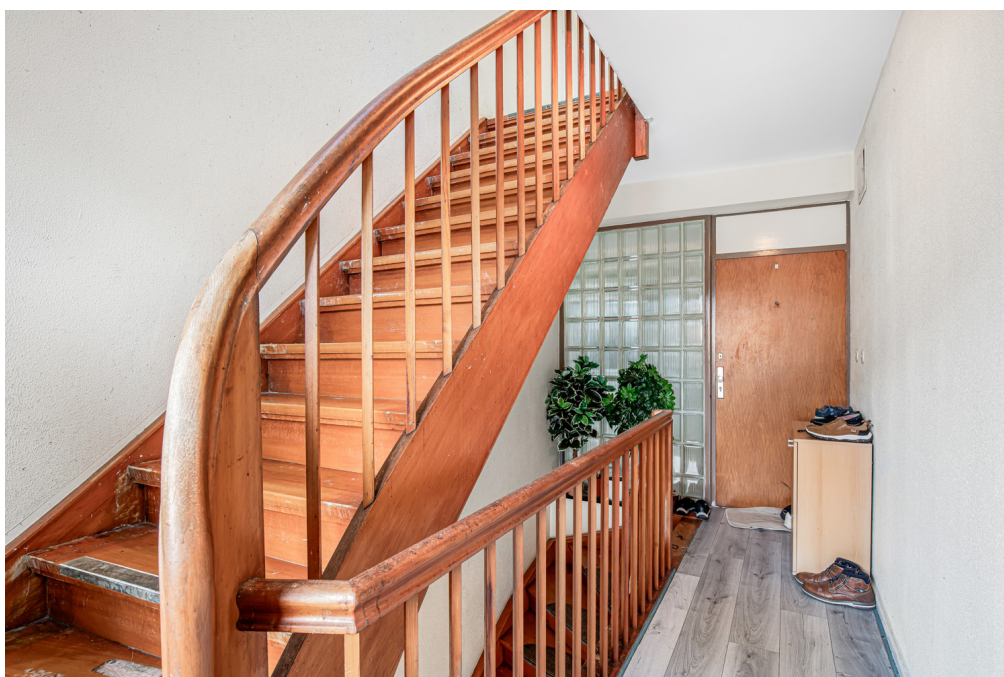
## Die Immobilie





Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

# Die Immobilie



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**

**MAKLER-KOMPAS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchste Note für  
**VON POLL Immobilien**

Quelle: IBI Institut  
10 TEST: 3.101 Makler

GÜLTIG BIS: 01/25



**MONEY**

**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhielten das Rote Feld Gut  
im Test. 80 Unternehmen  
wurden gar nicht getestet.

Ausgabe 9/2024

★★★★★



**Handelsblatt**

**TOP Kunden-Beratung 2024**

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceklausur GmbH

1.06.2024



**DEUTSCHLAND TEST**

**HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT**

„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

ANALYSE

FOLGE 18/24 DEUTSCHLANDTEST.DE



**E.A.Z.-INSTITUT**

**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**

VON POLL IMMOBILIEN

Basic: Anbieterreputation  
02/2024

faz.net/begehrteste-produkte-service



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Gold Medaille 2024**

★★★★★

Best 2024

10.000+ Kfz  
Immobilienmakler & Partner

VON POLL IMMOBILIEN  
100%

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





VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? MACHEN AUCH!

SICHERN SICH SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISKE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050





Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Neumünster bietet die ideale Grundlage für handwerklich geschickte Käufer oder Investoren mit Blick für Entwicklungspotenziale.

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten – zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen punkten mit durchdachten Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen. Zwar ist eine Modernisierung erforderlich, doch genau darin liegt die Chance: Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lassen sich hier attraktive, zeitgemäße Wohnräume schaffen. Küchen und Bäder sind funktional, sollten jedoch an heutige Standards angepasst werden.

Ob zur vollständigen Vermietung oder zur teilweisen Eigennutzung – das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage.

Die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur macht das Objekt sowohl für Mieter als auch Eigennutzer besonders attraktiv.

Mit seinem klassischen Charme und dem Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit, Wohnraum mit Wertsteigerungspotenzial zu schaffen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und verleihen Sie diesem Haus neuen Glanz. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Solide Bausubstanz, aber renovierungsbedürftig
- Helle, gut geschnittene Räume
- Küchen und Bäder funktional, jedoch modernisierungsbedürftig
- Individuelle Gestaltung möglich (z.B. bei Sanierung)
- Vermietung komplett oder teilweise
- Eigennutzung möglich (z.B. als Mehrgenerationenhaus)
- Ideal für handwerklich versierte Käufer oder Investoren
- Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung
- Ruhige und zentrale Wohngegend in Neumünster
- Gute Infrastruktur
- Attraktiv für Mieter und Eigennutzer
- Klassischer Charme
- Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich
- Solide Kapitalanlage
- Attraktive Gelegenheit, ein Immobilienprojekt mit Perspektive zu realisieren



**Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in im Neumünsteraner Stadtteil Faldera. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Restaurants.

Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahe gelegene Bushaltestellen gewährleistet, so dass die Innenstadt und andere Stadtteile bequem erreicht werden können. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft, mit schnellen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglichen. Insgesamt bietet die Lage am Rutenkamp 27 eine harmonische Kombination aus Ruhe und Stadtnähe, ideal für ein komfortables Wohnen in Neumünster.

Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön  
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0  
E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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