

Neumünster - Stadtmitte

# Kapitalanlage in Neumünster: Helle, freundlich geschnittene Wohnungen mit stabilem Mietpotenzial

Objektnummer: 25471057



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

**KAUFPREIS: 478.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 402,13 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

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

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25471057	Kaufpreis	478.850 EUR
Wohnfläche	ca. 402,13 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1897	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 402 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2028	Energie- Effizienzklasse	G
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1897

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmittle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Die Immobilie



### 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Die Immobilie



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



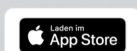
Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

95%

#### Erfolgsaussicht

Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Die Immobilie

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in Neumünster besticht durch seine solide Bausubstanz, eine gute Mieterstruktur und die zentrale Lage. Insgesamt bietet es acht Wohneinheiten mit Wohnungen, die ein bis drei Zimmer haben. Die Größen der Wohnungen liegen zwischen ca. 28,00 m<sup>2</sup> und ca. 64,00 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind hell und freundlich gestaltet und verfügen über große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen, während die durchdachten Grundrisse bei Neuvermietungen ein breites Mieterpublikum ansprechen. Jede Wohneinheit verfügt über separate Kellerräume der zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auf dem Hof des Mehrfamilienhauses besteht die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen, was den Wohnkomfort für die Mieter weiter erhöht und ihnen so mehr Lebensqualität bietet. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme, sodass wir eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleisten können.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die Mieten werden regelmäßig angepasst, um eine stabile und nachhaltige Ertragsentwicklung zu gewährleisten.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, denn Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Neumünsteraner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Fazit fällt eindeutig aus: Es handelt sich um ein solides Mehrfamilienhaus mit

gutem Mietpotenzial, die Wohnungen sind hell und freundlich gestaltet. Die Wohnungen haben variable Grundrisse, die ein breites Mieterpublikum ansprechen und verfügen über einen Vollkeller, Parkmöglichkeiten auf dem Hof und eine effiziente Fernwärmeheizung. Es ist eine nachhaltige und attraktive Investition für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Ausstattung und Details

- 8 Wohneinheiten mit 1- bis 3-Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 28,00 bis ca. 64,00 m<sup>2</sup>
- Helle und freundlich gestaltete Wohnungen
- Durchdachte Grundrisse, die ein breites Mieterpublikum ansprechen
- Vollkeller zur zusätzlichen Nutzung
- Hof mit Pkw-Stellplätzen
- Beheizung über Fernwärme – effizient und umweltfreundlich
- Gepflegter Zustand
- Stabile Mietentwicklung durch kontinuierliche Anpassungen
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte
- Gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr
- Schneller Zugang zur Neumünsteraner Innenstadt

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentrale Lage in Neumünster, einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil. Die Umgebung bietet eine optimale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch der Wohnkomfort für die Mieter besonders hoch ist.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und Bahnlinien verbinden das Quartier direkt mit der Innenstadt, der Umgebung Neumünsters und den umliegenden Regionen. Mit dem Auto sind die Neumünsteraner Innenstadt sowie die Autobahnen A7 und A21 schnell erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Die zentrale Lage kombiniert zudem städtisches Leben mit Naherholung: Parks, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. So profitieren Mieter sowohl von der urbanen Nähe als auch von naturnahen Erholungsbereichen.

Eine zentrale, gut erschlossene Lage mit hoher Lebensqualität, stabiler Mietnachfrage und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen – ideal für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## 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)