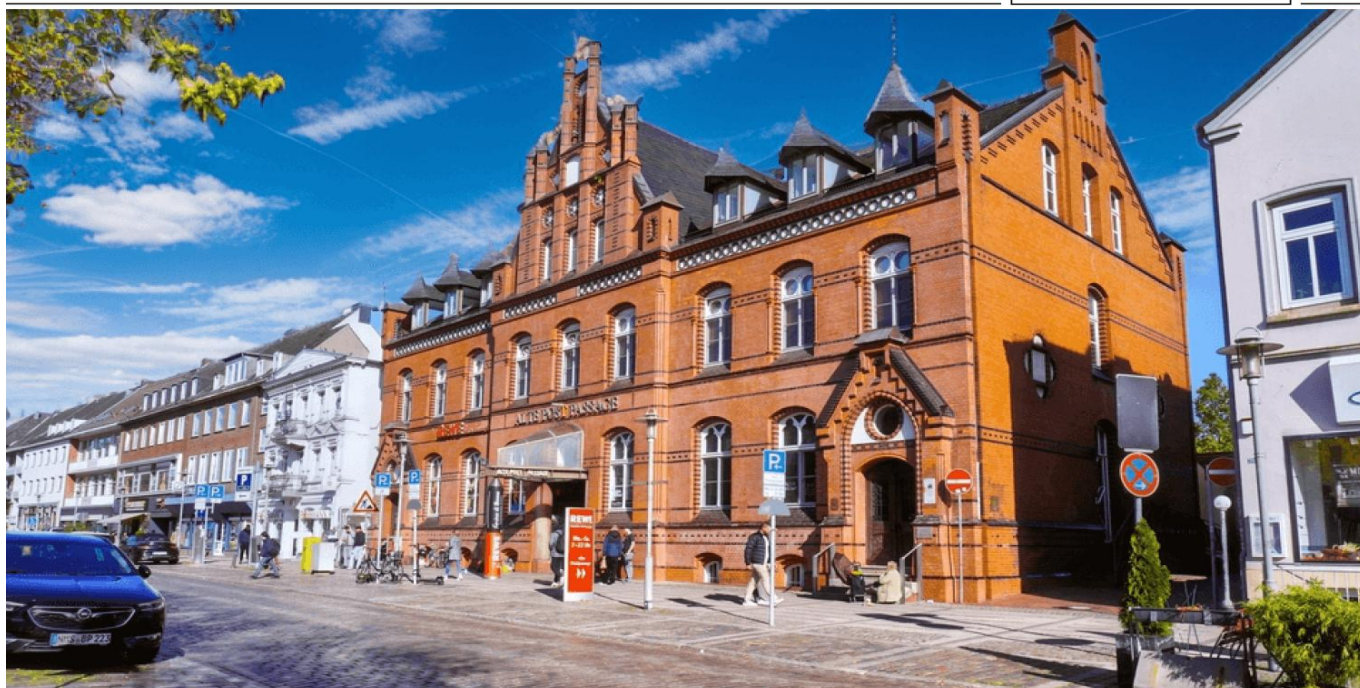


Neumünster – Stadtmitte

Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Bürogebäude in Neumünster

Objektnummer: 25471055.5



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 6.058.500 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.863 m²

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25471055.5
Dachform	Satteldach
Baujahr	1886
Stellplatz	28 x Tiefgarage

Kaufpreis	6.058.500 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2.144 m ²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 2144 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 2144 m ²

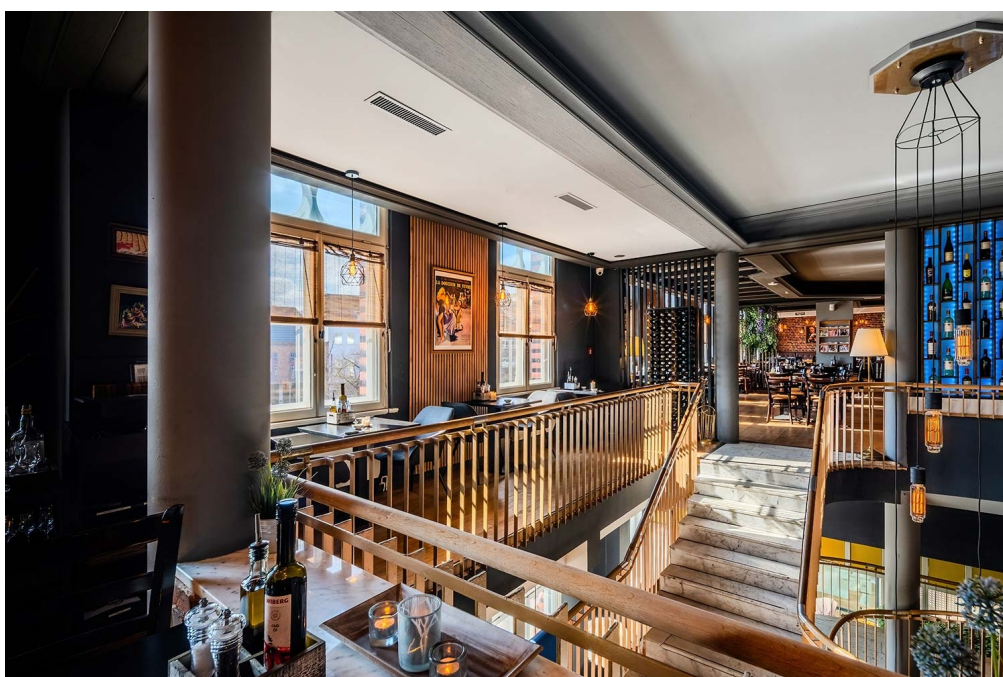
Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

Die Immobilie



Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

Die Immobilie



Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Die Immobilie



VP

VON POLL
COMMERCIAL®

**EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN
UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

🔗 **Hausanschlüsse** –
oft unterschätzt, aber essenziell! 🏠

Ob Strom, Wasser, Abwasser oder Gas –
Hausanschlüsse sind die unsichtbare Basis
jeder Immobilie, und ihre Bedeutung wird
häufig unterschätzt.

Unser neuester **Blogbeitrag** zeigt:

- Warum korrekte Anschlüsse bei der
Planung & Nutzung **entscheidend** sind
- Welche **Kostenfallen** bei
Anschlussarbeiten lauern
- Worauf Bauherren, Käufer und
Investoren unbedingt **achten** sollten
- Praktische **Tipps**, wie man
Anschlussprobleme früh vermeiden
kann

➔ Mehr erfahren: Den Link zum
Blog findet Ihr in der Bio!!!

BLOG

*...d secluded life...
the possibility of being
le to whom it is easy
le who are men
lone to men
may be of
books, m*

www.von-poll.com

Objektnummer: 25471055.5 - 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 Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com



VP

VON POLL

IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

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

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Die Immobilie

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

VON POLL
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf
Instagram



Bewerten Sie uns!



www.von-poll.com

VP

VON POLL
FINANCE



IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
18. TEST: 5.000 Makler
GUT: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die volle Note auf
den Test: 48 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
f&z.net/begierteste-prod.kie-services

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 10/23 DEUTSCHLANDTESTIDE

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

VON POLL IMMOBILIEN
5 Jahre lang
TOP 100
Immer
Deutschlands
TOP 100
VON POLL IMMOBILIEN
10/23

www.von-poll.com

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Im Zentrum der Neumünsteraner Innenstadt befindet sich die Alte Post Passage, ein architektonisch eindrucksvolles und denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude. Das Objekt präsentiert sich mit einer Gesamtvermietungsfläche von rund ca. 2.144 m² und 28 Tiefgaragenstellplätzen als attraktive und wertstabile Kapitalanlage in bester Innenstadtlage.

Das Gebäude vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität und überzeugt durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen, wodurch es zu einem attraktiven und vielseitigen Standort für Gewerbe und Handel wird. Die Passage ist voll vermietet und verfügt über eine nachhaltige Mieterstruktur, die langfristige Verträge aufweist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut besuchter Supermarkt, der als Hauptmieter für anhaltende Kundenandrangs sorgt. Das Angebot wird durch ein gut etabliertes Restaurant mit hohem Gästeaufkommen sowie zwei Büroeinheiten in den oberen Etagen, die an Dienstleistungsunternehmen vermietet sind, ergänzt. Die 28 Tiefgaragenstellplätze stehen vollständig vermietet zur Verfügung und bieten sowohl Mietern als auch Besuchern komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Die Architektur der Alten Post Passage ist geprägt von einer historisch wertvollen Fassade, die das Stadtbild am Großflecken maßgeblich mitgestaltet und somit ein wichtiger Bestandteil der Stadtkultur ist. Der Denkmalschutz unterstreicht den besonderen Charakter und die architektonische Qualität des Gebäudes, während gleichzeitig eine solide technische Ausstattung und laufende Instandhaltung den modernen Nutzungsanforderungen gerecht werden.

Die Lage am Großflecken gehört zu den am besten frequentierten Adressen der Stadt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich der Marktplatz, das Rathaus sowie zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die hohe Passantenfrequenz und die gute Erreichbarkeit – sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – machen die Immobilie zu einem äußerst attraktiven Standort für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Die Alte Post Passage in Neumünster ist eine zukunftsichere und wertbeständige Kapitalanlage. Das liegt an ihrer Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, vollvermieteten Gewerbeflächen, langfristig stabilen Mieterträgen und einer erstklassigen Innenstadtlage.

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Ausstattung und Details

Objektbeschreibung:

- Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude im Herzen der Neumünsteraner Innenstadt
- Gesamtvermietete Fläche: ca. 2.144 m²
- Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen
- Attraktive Architektur mit historischem Charakter und repräsentativer Fassadengestaltung
- Gute Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV und Individualverkehr

Vermietung & Nutzung:

- Voll vermietet
- Supermarkt im Erdgeschoss als Ankermieter
- Beliebtes Restaurant mit hoher Besucherfrequenz
- Zwei Büroeinheiten in den oberen Etagen
- 28 Tiefgaragenstellplätze, vollständig vermietet
- Langfristige Mietverhältnisse mit soliden Erträgen und stabiler Mieterstruktur

Lage:

- Innenstadtlage am Großfleck
- Direkt gegenüber dem Marktplatz und in unmittelbarer Nähe zu Rathaus und Verwaltungsgebäuden
- Teil der zentralen Einkaufszone von Neumünster mit hoher Passantenfrequenz
- Umgeben von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben
- Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar

Besonderheiten

- Denkmalgeschütztes Gebäude mit markanter Architektur und historischem Charme
- Hohe Wertstabilität durch Innenstadtlage und langfristig gesicherte Vermietung
- Architektonisch ansprechende Bauweise mit städtebaulicher Bedeutung
- Zukunftssicherer Standort durch kontinuierliche Aufwertung der Neumünsteraner Innenstadt

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Alles zum Standort

Die Alte Post Passage befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Neumünster, am Großflecken, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Sichtbarkeit und regelmäßige Passantenfrequenz aus.

In der Umgebung befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus. Der Standort bietet dadurch eine etablierte und durchmischte Nutzung.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an das regionale Straßennetz ist über die Bundesstraßen B205, B430 und B404 sowie die Autobahn A7 gewährleistet. Parkmöglichkeiten bestehen sowohl im nahegelegenen City-Parkhaus als auch über die 28 Stellplätze in der Tiefgarage des Objekts.

Die zentrale Lage ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit für Mieter, Kunden und Besucher und eignet sich für Einzelhandel, Gastronomie und Büro Zwecke.

Objektnummer: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Sonstige Angaben

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: 25471055.5 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com