

Neumünster - Stadtmitte

Kapitalanlage Mehrfamilienhaus – 8 Wohneinheiten in zentraler Lage von Neumünster

Objektnummer: 26471027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 414.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 402,13 m² • GRUNDSTÜCK: 374 m²

Objektnummer: 26471027 - 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: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26471027	Kaufpreis	414.500 EUR
Wohnfläche	ca. 402,13 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1897	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 120 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 402 m ²

Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	248.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.12.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1897

Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitt

Die Immobilie



Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26471027 - 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



Ihr Partner für renditestarke Immobilieninvestments

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



UNSERE SCHWERPUNKTE



**Verkauf von
Mehrfamilienhäusern
und Wohnanlagen**

Zielgerichtete
Ansprache qualifizierter
Käufer und diskrete
Vermarktung für
optimale Ergebnisse.



**Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken**

Strategische
Positionierung,
zielgruppengenaue
Vermarktung für maximale
Wertschöpfung.



**Ansprache von
Kapitalanlegern
und Investoren**

Zugang zu einem
starken Netzwerk
geprüfter Investoren –
regional und
überregional.



**Marktpreis-
einschätzung und
Projektpositionierung**

Fundierte Bewertung
und datenbasierte
Strategien für eine
optimale Platzierung
am Markt.



**Professionelle
Vermarktung bis
zum Abschluss**

Ganzheitliche
Betreuung – strukturiert,
transparent und
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitt

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: 26471027 - 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

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

9:41

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Finanzierungsrechnung

95%

Erfolgsaussicht

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

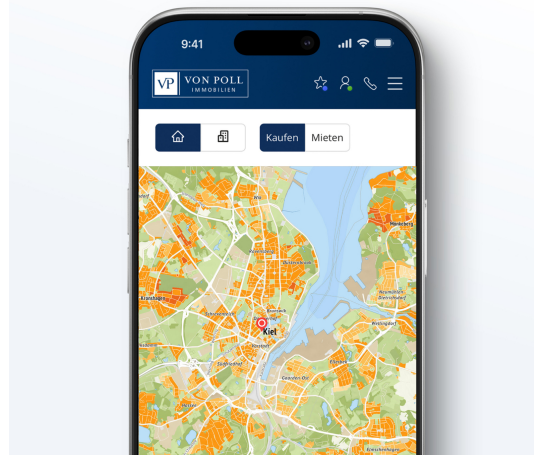
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitt

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: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Neumünster überzeugt als attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus solider Bausubstanz, gewachsener Mieterstruktur und regelmäßiger Instandhaltung bietet eine verlässliche Grundlage für langfristige Investments.

Die Immobilie umfasst acht Wohneinheiten mit Größen von ca. 28 m² bis ca. 64 m² und ein bis drei Zimmern. Die hellen Wohnungen mit großen Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und sprechen dank ihrer durchdachten Grundrisse eine breite Zielgruppe an – ideale Voraussetzungen für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Stellmöglichkeiten im Innenhof erhöhen den Wohnkomfort und stellen insbesondere in zentraler Lage einen klaren Mehrwert dar.

Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, während regelmäßige Mietanpassungen eine stabile und planbare Ertragsentwicklung unterstützen.

Die Lage punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Auch die Innenstadt von Neumünster liegt nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine konstant hohe Nachfrage.

Diese Immobilie bietet Kapitalanlegern eine überzeugende Kombination aus Lage, Vermietungssicherheit und Entwicklungspotenzial.

Jetzt Exposé anfordern und alle Objektunterlagen sowie Renditedaten auf einen Blick erhalten – einfach Kontakt aufnehmen und mehr erfahren.

Objektnummer: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

Ausstattung und Details

- **Mehrfamilienhaus in Neumünster (zentrale Lage)**
- **8 Wohneinheiten (1–3 Zimmer)**
- **Wohnflächen ca. 28 m² bis ca. 64 m²**
- **Solide Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen**
- **Gute Vermietbarkeit durch kompakte Wohnungsgrößen**
- **Helle Einheiten mit großen Fensterflächen**
- **Durchdachte, nachfragegerechte Grundrisse**
- **Gewachsene Mieterstruktur**
- **Laufend instand gehalten, gepflegter Zustand**
- **Mietsteigerungspotenzial durch regelmäßige Anpassungen**
- **Fernwärme (effizient & zukunftssicher)**
- **Kellerräume für jede Einheit**
- **Stellplätze im Innenhof**
- **Sehr gute Infrastruktur & Nahversorgung**
- **Gute ÖPNV-Anbindung, kurze Wege in die Innenstadt**

Objektnummer: 26471027 - 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: 26471027 - 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 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: 26471027 - 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