

Neumünster – Stadtmitte

## Attractive investment opportunity: Modernized 4-room apartment with balcony on the 1st floor

*Property ID: 25053097*



**PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25053097                 |
| Living Space         | ca. 84,06 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 1                        |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 3                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1957                     |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 139.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use, Balcony                                              |

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 145.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 20.09.2031       | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1960                           |

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



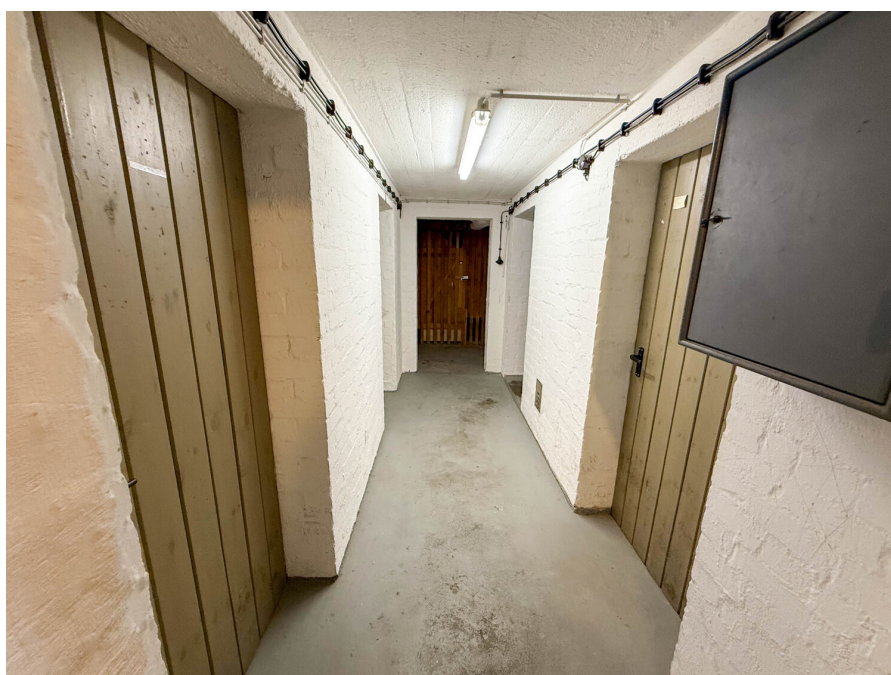
Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## The property



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.: 04321 - 87 75 48 0**

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittte

## The property

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IM 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: F&Z Institut  
111.750/1.300 Makler  
KIELTIC 8/2024: 100/100

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten das Preis-Siegel von  
im Top 40 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTEST.GR

**VON POLL IMMOBILIEN**  
★★★★★  
Beste Immobilien-  
makler  
2023  
im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-Reputation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

**KILIA**  
F.C. KILIA  
V1902  
F&Z

**THW KIEL**  
1904

**KIELER SV HOLSTEIN**  
VON 1900

**ADLER**  
KIELER TV

**ALTENHOLZ**  
TSV  
1948

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

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## A first impression

This charming condominium in Neumünster was converted into a condominium under the German Condominium Act (WEG) on July 1, 2025, and offers an excellent opportunity for investors. The apartment has been rented on an open-ended lease since March 1, 2025, guaranteeing stable and secure rental income immediately. The purchase price is already rented, allowing you to benefit directly from ongoing income. The legal regulation regarding the waiting period for termination of tenancy after conversion under the WEG is particularly attractive: In Schleswig-Holstein, a three-year waiting period applies from the date of registration in the land register, during which termination for personal use is prohibited. This provides investors with long-term planning security – in this case, likely until July 2028. The apartment is located on the first floor, right side (apartment number 4), of a well-maintained multi-family building dating from 1957. The building comprises a total of eight units, sharing a stairwell, with two apartments per floor. Communal parking spaces are also available on the property. The 4-room apartment has a living area of 84.06 m<sup>2</sup>. The layout is as follows: hallway (6.20 m<sup>2</sup>), bathroom (3.95 m<sup>2</sup>), kitchen (7.40 m<sup>2</sup>), room I (15.83 m<sup>2</sup>), room II (10.90 m<sup>2</sup>), room III (22.92 m<sup>2</sup>), room IV (14.37 m<sup>2</sup>), and a balcony (4.98 m<sup>2</sup>), which is included in the living area calculation at 50% (2.49 m<sup>2</sup>). The balcony faces south/west and offers sunshine until the evening. The apartment has been recently renovated – both the bathroom and the paintwork have been renewed. The kitchen belongs to the tenants and is therefore not included in the sale. In addition to the living area, the unit has 15.06 m<sup>2</sup> of private storage space, consisting of a cellar (9.70 m<sup>2</sup>) and an attic storage room (5.36 m<sup>2</sup>). In addition, residents have access to communal ancillary rooms with a total area of 60.99 m<sup>2</sup>, including a laundry room in the basement (19.43 m<sup>2</sup>), a drying room in the attic (21.61 m<sup>2</sup>), a utility room (7.23 m<sup>2</sup>), and a boiler room (12.72 m<sup>2</sup>). The apartment has been rented on an open-ended lease since March 1, 2025. The current monthly rent is €727.32, which corresponds to an annual net rent of €8,727.84. This equates to a rent of €8.65 per square meter. An indexed rent is in place. The current purchase price factor is 15.93, resulting in a purchase price per square meter of €1,653.58. The monthly service charge amounts to €606.66. Of this amount, €233.44 is allocated to operating costs (including heating costs of €98.38), €228.33 to reserves, and €144.88 to non-allocable costs. Note: In addition to this apartment, two other units in the same building are also for sale. This offers interested investors the opportunity to purchase several apartments as a package and increase their potential return. This well-maintained and well-designed apartment combines a solid rental situation with attractive appreciation potential, thus offering a secure investment in a good location in Neumünster.

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Details of amenities

### Allgemeine Informationen:

- Lage: 1. Obergeschoss rechts, Wohnungsnummer 4
- Wohnfläche: 84,06 m<sup>2</sup>
- Eigene Nutzfläche: 15,06 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Gebäude: Baujahr 1957, 8 Wohneinheiten (2 pro Etage, gemeinsames Treppenhaus)
- Frisch renoviert (Bad und Malerarbeiten)
- Gemeinschaftliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Seit 01.07.2025 nach WEG geteilt

### Mietverhältnis & Rendite:

- Unbefristet vermietet seit 01.03.2025
- Kaltmiete: 727,32 € pro Monat / 8.727,84 € pro Jahr
- Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 8,65 €
- Indexmiete vereinbart
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.653,58 €
- Kaufpreisfaktor: 15,93

### Hausgeld:

- Umlagefähige Kosten: 233,44 € pro Monat (inkl. Heizung 98,38 €)
- Rücklagenzuführung: 228,33 € pro Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 144,88 € pro Monat
- Gesamt: 606,66 € pro Monat

### Besonderheit:

- Zusätzlich stehen im selben Gebäude zwei weitere Wohnungen zum Verkauf – Möglichkeit zum Paketkauf für Kapitalanleger.

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## All about the location

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Herzen Schleswig-Holsteins – rund 60?km nördlich von Hamburg und etwa 30?km südlich von Kiel. Mit rund 80.000 Einwohnern verteilt auf Stadtteile wie Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Faldera, Gartenstadt, Tungendorf, Einfeld und Stadtmitte ist Neumünster ein bedeutendes Mittelzentrum des Landes. Durch das Stadtgebiet fließt die Schwale, die im Süden in die Stör mündet.

Neumünster bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter der größte EDEKA Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg sowie das Designer Outlet Center im Süden – decken den täglichen Bedarf. Auch Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, ärztliche Versorgung, ein modernes Krankenhaus, eine Berufsfeuerwehr sowie vielfältige Sportvereine sorgen für ein familienfreundliches und sicheres Umfeld. Kulturelle und freizeitliche Highlights wie die Holstenhallen (größtes Veranstaltungszentrum Schleswig-Holsteins), ein Theater, ein Schwimmbad sowie der Erlebnis-Tierpark im Stadtwald runden das Angebot ab.

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Stadtmitte, dem Herzen Neumünsters. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie der Wochenmarkt sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das Rathaus, Banken, das Museum Tuch + Technik sowie das Cinestar-Kino befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der angrenzende Stadtpark mit Teich und altem Baumbestand bietet zudem Raum zur Erholung mitten in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Der Hauptbahnhof Neumünster liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Kiel, Hamburg, Flensburg und Heide. Über die drei Anschlussstellen der A7 ist die Stadt optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Innerhalb der Stadt sorgt der moderne ÖPNV der Stadtwerke Neumünster (SWN) für eine zuverlässige Erreichbarkeit aller Stadtteile. Zusätzlich steht ein innovativer Shuttle-Service zur Verfügung, der flexibel per App gebucht werden kann.

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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