

Neumünster – Stadtmitte

## Atractiva oportunidad de inversión: Apartamento modernizado de 4 habitaciones con balcón en el 1er piso.

Número de propiedad: 25053097.1



PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## De un vistazo

Número de propiedad	25053097.1
Superficie habitable	ca. 84,06 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1957

Precio de compra	139.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 15 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	20.09.2031
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	145.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1960

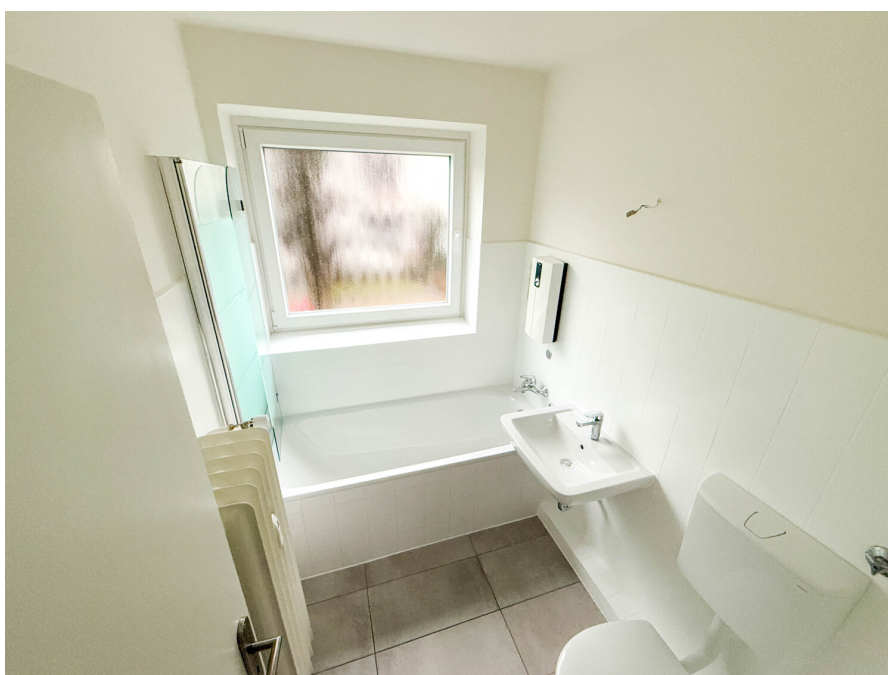
Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmittel

## La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



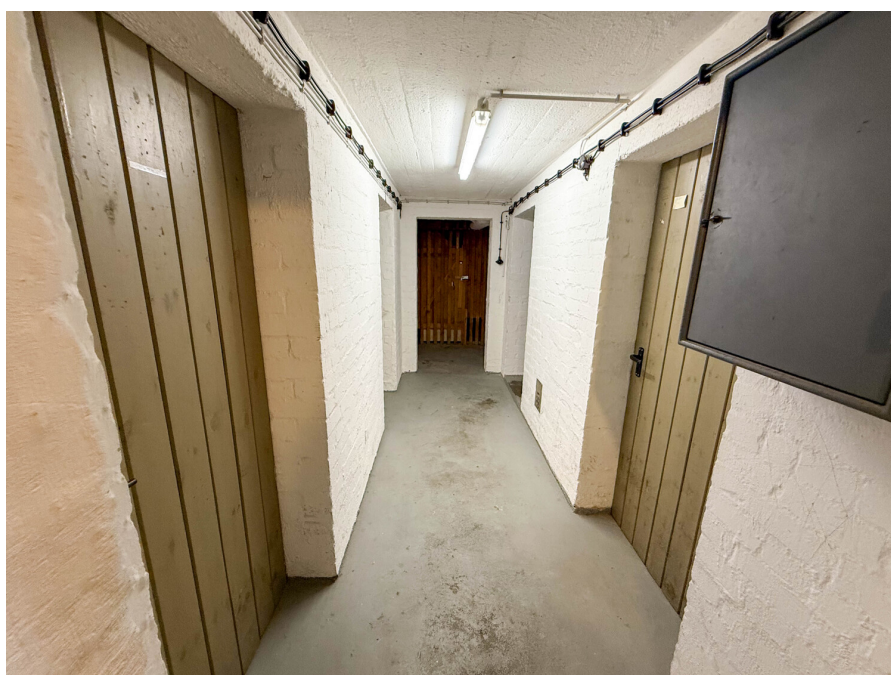
Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propiedad

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: F&Z Institut  
10.10.2024, 3.000 Makler  
KIELER 800-100-22

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Note 2,00 bis 2,50  
im Test. 48 Immobilien  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN  
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.GR

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

**VON POLL IMMOBILIEN**  
★★★★★  
Beste Immobilienmakler  
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)

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Una primera impresión

Este encantador condominio en Neumünster se convirtió en condominio bajo la Ley de Condominios Alemana (WEG) el 1 de julio de 2025 y ofrece una excelente oportunidad para inversores. El apartamento se alquila con un contrato de arrendamiento indefinido desde el 1 de marzo de 2025, lo que garantiza una renta estable y segura de inmediato. El precio de compra ya está alquilado, lo que le permite beneficiarse directamente de ingresos continuos. La normativa legal sobre el plazo de espera para la rescisión del arrendamiento tras la conversión bajo la WEG es especialmente atractiva: en Schleswig-Holstein, se aplica un plazo de espera de tres años a partir de la fecha de inscripción en el registro de la propiedad, durante el cual se prohíbe la rescisión para uso personal. Esto ofrece a los inversores seguridad para la planificación a largo plazo, en este caso, probablemente hasta julio de 2028. El apartamento se encuentra en la primera planta, lado derecho (apartamento número 4), de un edificio multifamiliar en buen estado que data de 1957. El edificio consta de un total de ocho unidades, que comparten un hueco de escalera, con dos apartamentos por planta. La propiedad también dispone de plazas de aparcamiento comunitarias. El apartamento de 4 habitaciones tiene una superficie habitable de 84,06 m². La distribución es la siguiente: recibidor (6,20 m²), baño (3,95 m²), cocina (7,40 m²), habitación I (15,83 m²), habitación II (10,90 m²), habitación III (22,92 m²), habitación IV (14,37 m²) y un balcón (4,98 m²), incluido en el cálculo de la superficie habitable al 50% (2,49 m²). El balcón está orientado al sur/oeste y ofrece sol hasta la noche. El apartamento ha sido recientemente reformado: tanto el baño como la pintura se han renovado. La cocina pertenece a los inquilinos y, por lo tanto, no está incluida en la venta. Además de la superficie habitable, la unidad dispone de 15,06 m² de espacio de almacenamiento privado, compuesto por una bodega (9,70 m²) y un trastero en el ático (5,36 m²). Además, los residentes tienen acceso a estancias comunes auxiliares con una superficie total de 60,99 m², que incluyen un lavadero en el sótano (19,43 m²), un tendedero en el ático (21,61 m²), un lavadero (7,23 m²) y una sala de calderas (12,72 m²). El apartamento se encuentra alquilado con contrato de arrendamiento indefinido desde el 1 de marzo de 2025. La renta mensual actual es de 727,32 €, lo que corresponde a una renta neta anual de 8.727,84 €. Esto equivale a una renta de 8,65 € por metro cuadrado. Se aplica una renta indexada. El factor de precio de compra actual es de 15,93, lo que resulta en un precio de compra por metro cuadrado de 1.653,58 €. La cuota mensual de servicio asciende a 606,66 €. De este importe, 233,44 € se destinan a gastos recuperables (incluidos 98,38 € de calefacción), 228,33 € a reservas y 144,88 € a gastos no recuperables. Este apartamento, bien mantenido y bien diseñado, combina una excelente situación de alquiler con un atractivo potencial de revalorización, ofreciendo así una inversión segura en una excelente ubicación en Neumünster.

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Detalles de los servicios

### 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

**Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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