

Neumünster - Stadtmitte

# Kapitalanlage Mehrfamilienhaus – 8 Wohneinheiten in zentraler Lage von Neumünster

*Número de propiedad: 26471027*



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

**PRECIO DE COMPRA: 414.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 402,13 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 374 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26471027 - 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: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## De un vistazo

Número de propiedad	26471027	Precio de compra	414.500 EUR
Superficie habitable	ca. 402,13 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1897	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 402 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.12.2028	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1897

Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad



Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad



### 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](mailto: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.

Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad



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



Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad

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 €

Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propiedad

### 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



**Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> bis ca. 64 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## **Detalles de los servicios**

- **Mehrfamilienhaus in Neumünster (zentrale Lage)**
- **8 Wohneinheiten (1–3 Zimmer)**
- **Wohnflächen ca. 28 m<sup>2</sup> bis ca. 64 m<sup>2</sup>**
- **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**

**Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26471027 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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