

Neumünster – Stadtmitte

## Opportunité d'investissement intéressante : appartement de 3 pièces avec balcon au rez-de-chaussée surélevé

**CODE DU BIEN: 25053095**



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

**PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,09 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053095	Prix d'achat	79.000 EUR
Surface habitable	ca. 67,09 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1957	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

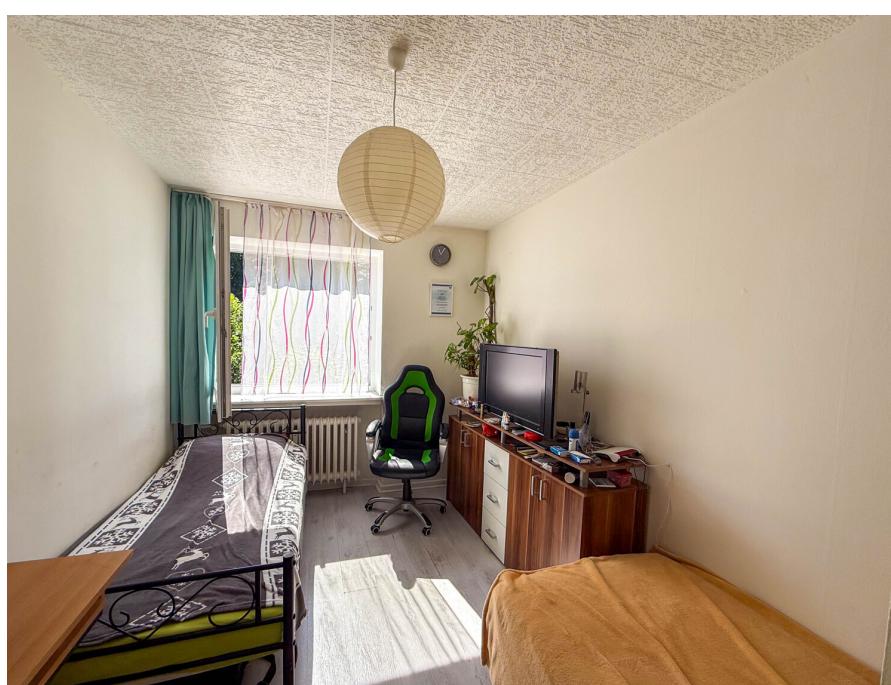
**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2031	Consommation finale d'énergie	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



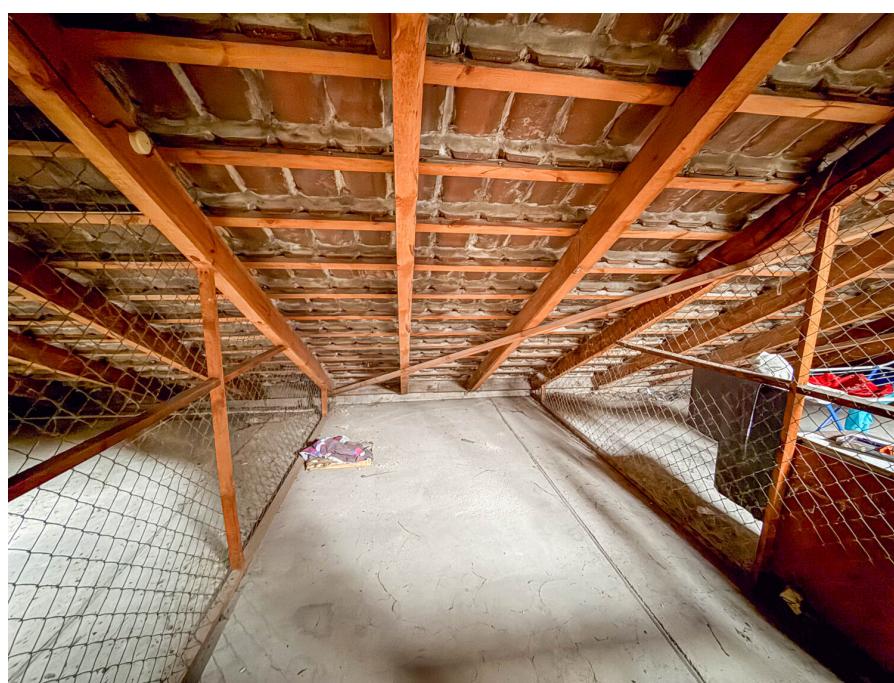
CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



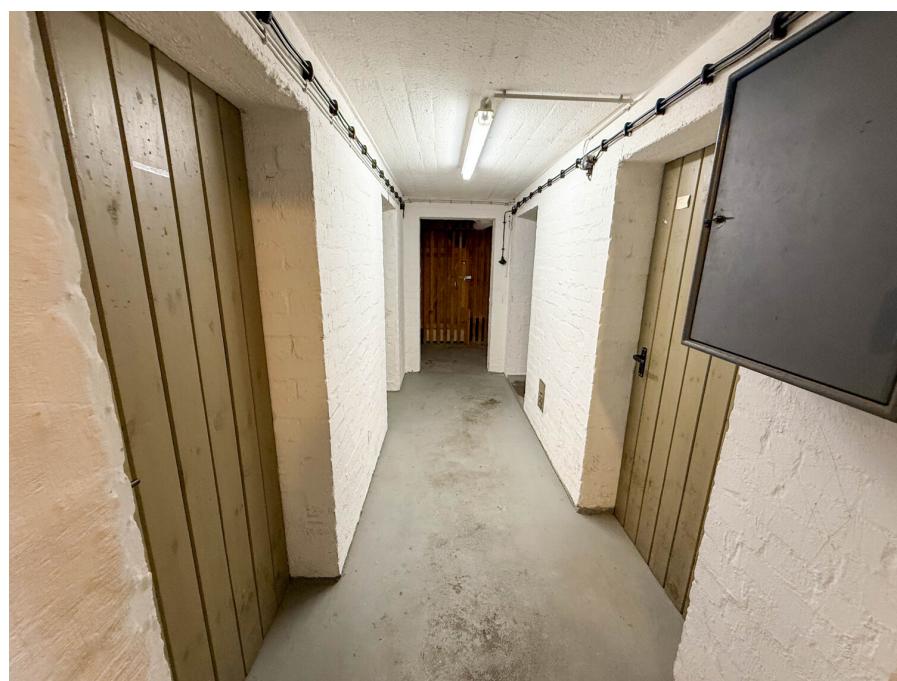
CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



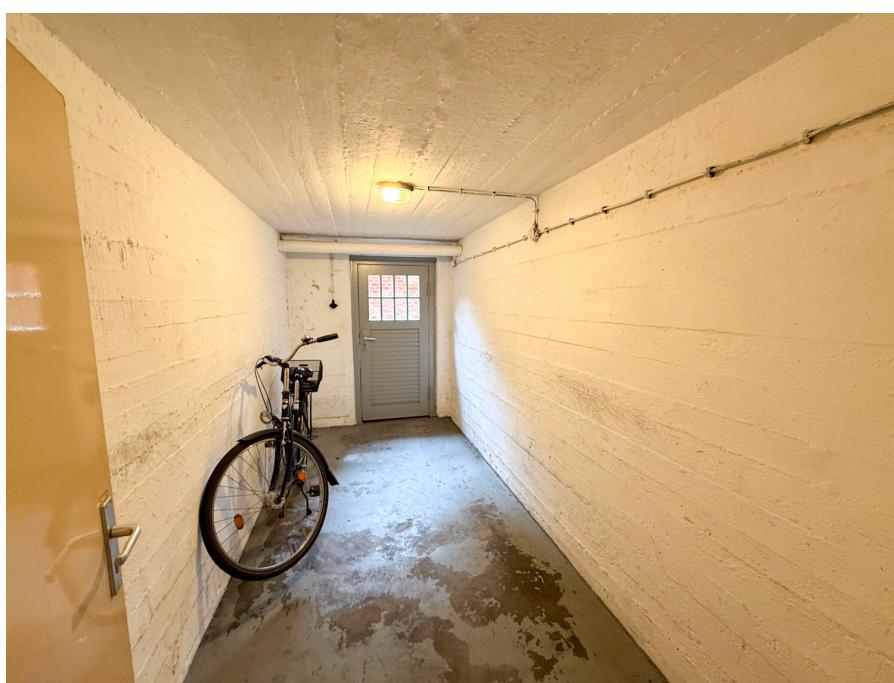
CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



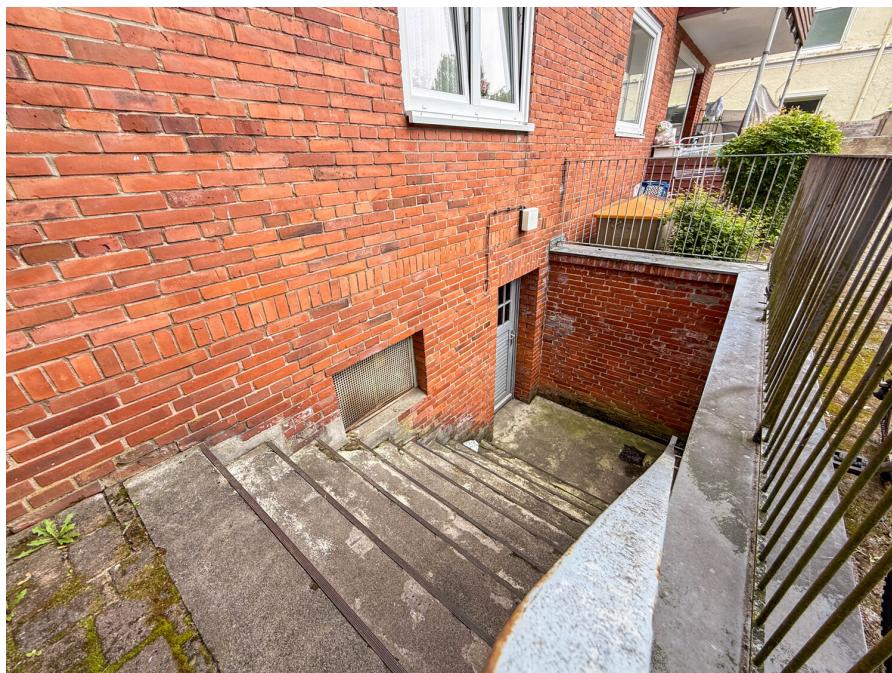
CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Une première impression

Ce charmant appartement en copropriété à Neumünster a été transformé en appartement en copropriété conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG) le 1er juillet 2025 et représente une excellente opportunité pour les investisseurs. Loué sans interruption et à durée indéterminée depuis le 1er avril 2011, il garantit des revenus locatifs stables et réguliers. Le prix d'achat inclut déjà le loyer, vous permettant ainsi de bénéficier directement des revenus locatifs. La réglementation relative au délai d'attente avant la résiliation du bail après transformation en copropriété est particulièrement avantageuse : dans le Schleswig-Holstein, ce délai est de trois ans à compter de la date d'inscription au registre foncier, période durant laquelle la résiliation pour usage personnel est interdite. Ceci offre aux investisseurs une sécurité de planification à long terme – dans ce cas précis, vraisemblablement jusqu'en juillet 2028. L'appartement est situé au rez-de-chaussée surélévé, côté gauche (appartement n° 1), d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1957. L'immeuble comprend huit appartements au total, avec deux appartements par étage et un escalier commun. Des places de parking communes sont également disponibles sur la propriété. Cet appartement de 3 pièces offre une surface habitable de 67,09 m<sup>2</sup>. Il se compose comme suit : un hall d'entrée (6,20 m<sup>2</sup>), une salle de bains (4,25 m<sup>2</sup>), une cuisine (6,94 m<sup>2</sup>), trois pièces (16,63 m<sup>2</sup>, 19,59 m<sup>2</sup> et 10,57 m<sup>2</sup>) et un balcon (exposé sud-est, d'une superficie de 5,82 m<sup>2</sup>, dont 2,91 m<sup>2</sup> sont utilisés pour la moitié de la surface utile) très ensoleillé. La cuisine appartient au propriétaire et est donc incluse dans la vente. Outre la surface habitable, l'appartement dispose de 12,69 m<sup>2</sup> de rangements privatifs, comprenant une cave (10,38 m<sup>2</sup>) et un grenier (2,31 m<sup>2</sup>). De plus, les résidents ont accès à des pièces annexes partagées d'une superficie totale de 60,99 m<sup>2</sup>, comprenant une buanderie au sous-sol (19,43 m<sup>2</sup>), un séchoir sous les combles (21,61 m<sup>2</sup>), un local technique (7,23 m<sup>2</sup>) et une chaufferie (12,72 m<sup>2</sup>). Le loyer mensuel actuel est de 420 €, ce qui correspond à un loyer annuel net de 5 040 €. Cela équivaut à un prix de location de 6,26 € par mètre carré. Le coefficient d'acquisition actuel est de 15,67, ce qui donne un prix d'achat de 1 177,52 € par mètre carré. La dernière augmentation de loyer a eu lieu le 1er avril 2020 ; une augmentation de loyer allant jusqu'à 20 % porterait le loyer mensuel à 504 € (6 048 € de loyer annuel net), ce qui correspond à un coefficient d'acquisition de 13,06. Les charges mensuelles s'élèvent à 498,27 €. Sur ce montant, 187,36 € correspondent aux charges récupérables (dont 78,62 € de chauffage), 183,83 € aux cotisations au fonds de réserve et 127,08 € aux charges non récupérables. À noter : deux autres appartements du même immeuble sont également en vente, offrant ainsi aux investisseurs la possibilité d'acquérir plusieurs appartements ensemble et d'optimiser leur rendement potentiel. Cet appartement, bien entretenu et agencé avec goût, allie un bon potentiel locatif à une



VON POLL  
REAL ESTATE

plus-value intéressante, constituant ainsi un investissement sûr dans un quartier prisé de Neumünster.

**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Détails des commodités

### Allgemeine Informationen:

- Lage: Hochparterre links, Wohnungsnummer 1
- Wohnfläche: 67,09 m<sup>2</sup>
- Eigene Nutzfläche: 12,69 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Gebäude: Baujahr 1957, 8 Wohneinheiten (2 pro Etage, gemeinsames Treppenhaus)
- Gemeinschaftliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Seit 01.07.2025 nach WEG geteilt

### Mietverhältnis & Rendite:

- Unbefristet vermietet seit 01.04.2011
- Kaltmiete: 420 € pro Monat / 5.040 € pro Jahr
- Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 6,26 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.177,52 €
- Kaufpreisfaktor: 15,67

### Hausgeld:

- Umlagefähige Kosten: 187,36 € pro Monat (inkl. Heizung 78,62 €)
- Rücklagenzuführung: 183,83 € pro Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 127,08 € pro Monat
- Gesamt: 498,27 € pro Monat

### Besonderheit:

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

**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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