

Neumünster – Stadtmitte

Opportunité d'investissement intéressante : Appartement moderne de 4 pièces avec balcon au 1er étage

CODE DU BIEN: 25053097



PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,06 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25053097 - 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053097
Surface habitable	ca. 84,06 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1957

Prix d'achat	139.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2031
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	145.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

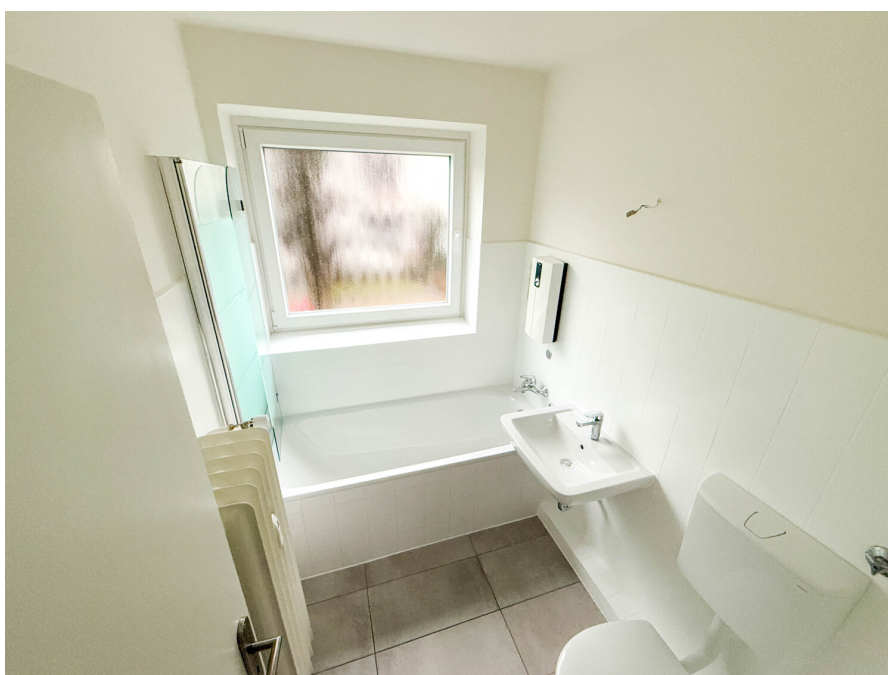
CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



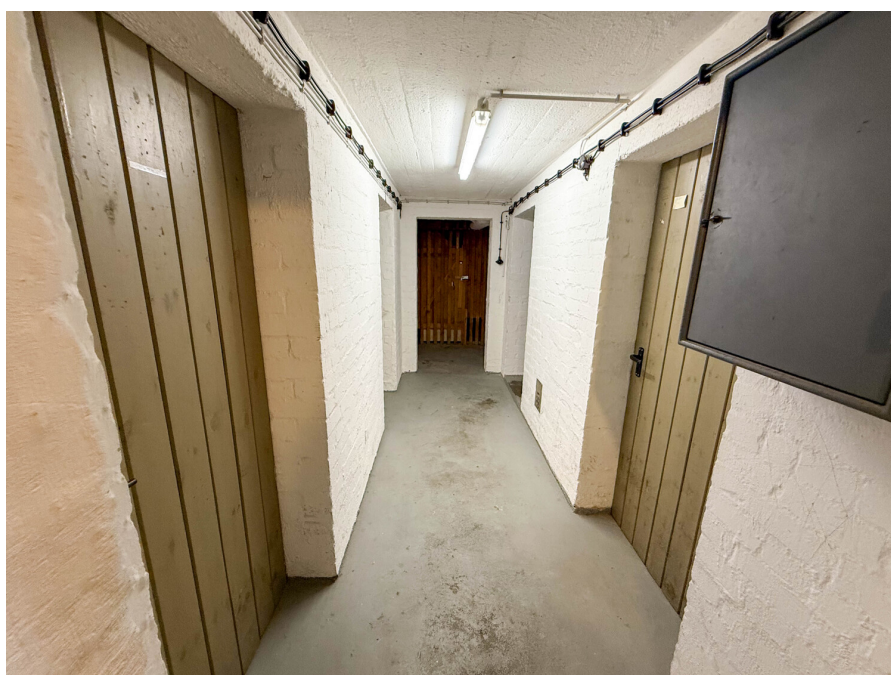
CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25053097 - 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster

CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propriété

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

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

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: Technologiereputation
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

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

CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Une première impression

Ce charmant appartement en copropriété à Neumünster a été transformé en copropriété conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG) le 1er juillet 2025 et représente une excellente opportunité pour les investisseurs. L'appartement est loué avec un bail à durée indéterminée depuis le 1er mars 2025, garantissant ainsi des revenus locatifs stables et sécurisés immédiatement. Le prix d'achat est déjà payé, vous permettant de bénéficier directement des revenus locatifs. La réglementation légale concernant le délai d'attente avant la résiliation du bail après transformation en copropriété est particulièrement avantageuse : dans le Schleswig-Holstein, un délai de trois ans s'applique à compter de la date d'inscription au registre foncier, pendant lequel la résiliation pour usage personnel est interdite. Cela offre aux investisseurs une sécurité de planification à long terme – dans ce cas précis, probablement jusqu'en juillet 2028. L'appartement est situé au premier étage, côté droit (appartement n° 4), d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1957. L'immeuble comprend huit logements au total, avec deux appartements par étage et une cage d'escalier commune. Des places de parking communes sont également disponibles. Cet appartement de 4 pièces offre une surface habitable de 84,06 m². Il se compose comme suit : un hall d'entrée (6,20 m²), une salle de bains (3,95 m²), une cuisine (7,40 m²), quatre pièces (15,83 m², 10,90 m², 22,92 m², 14,37 m²) et un balcon (4,98 m²), dont la surface habitable est comprise à 50 % (2,49 m²). Orienté sud-ouest, le balcon bénéficie d'un ensoleillement optimal jusqu'en soirée. L'appartement a été récemment rénové : la salle de bains et les peintures ont été refaites. La cuisine est actuellement occupée par les locataires et n'est donc pas incluse dans la vente. Outre la surface habitable, le bien dispose de 15,06 m² d'espaces de rangement privés, comprenant une cave (9,70 m²) et un grenier (5,36 m²). De plus, les résidents ont accès à des pièces communes d'une superficie totale de 60,99 m², comprenant une buanderie au sous-sol (19,43 m²), un séchoir sous les combles (21,61 m²), un local technique (7,23 m²) et une chaufferie (12,72 m²). L'appartement est loué avec un bail à durée indéterminée depuis le 1er mars 2025. Le loyer mensuel actuel est de 727,32 €, ce qui correspond à un loyer annuel net de 8 727,84 €. Cela équivaut à un loyer de 8,65 € par mètre carré. Un loyer indexé est appliqué. Le coefficient d'acquisition actuel est de 15,93, ce qui donne un prix d'achat de 1 653,58 € par mètre carré. Les charges mensuelles s'élèvent à 606,66 €. Sur ce montant, 233,44 € sont alloués aux charges d'exploitation (dont 98,38 € de chauffage), 228,33 € aux réserves et 144,88 € aux charges non imputables. À noter : deux autres appartements du même immeuble sont également en vente. Les investisseurs intéressés ont ainsi la possibilité d'acquérir plusieurs appartements ensemble et d'optimiser leur rendement potentiel. Cet appartement, bien entretenu et agencé avec goût, offre un excellent potentiel locatif et

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

CODE DU BIEN: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Détails des commodités

Allgemeine Informationen:

- Lage: 1. Obergeschoss rechts, Wohnungsnummer 4
- Wohnfläche: 84,06 m²
- Eigene Nutzfläche: 15,06 m²
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m²
- 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 m²: 8,65 €
- Indexmiete vereinbart
- Kaufpreis pro m²: 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.

CODE DU BIEN: 25053097 - 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25053097 - 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

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

www.von-poll.com