

Neumünster – Stadtmitte

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

CODE DU BIEN: 25053097.1



PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25053097.1 - 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: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25053097.1               |
| Surface habitable     | ca. 84,06 m <sup>2</sup> |
| 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 m <sup>2</sup>                                                     |
| Espace locatif               | ca. 99 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Balcon                                     |

CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.09.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

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

CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmittte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## La propriété



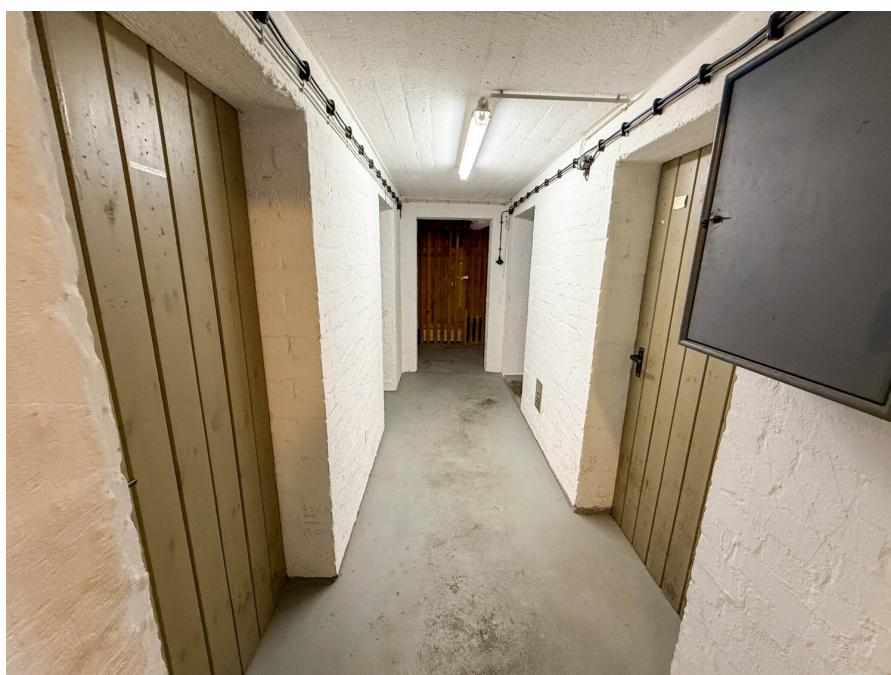
CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053097.1 - 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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25053097.1 - 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 3,00  
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: 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

**THW KIEL**  
1904

**KIELER SV HOLSTEIN**  
VON 1900

**ADLER**  
KIELER TV

**ALTENHOLZ**  
TSV  
1948

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

**CODE DU BIEN: 25053097.1 - 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 affectés aux charges récupérables (dont 98,38 € de frais de chauffage), 228,33 € aux réserves et 144,88 € aux charges non récupérables. Cet appartement, bien entretenu et agencé avec goût, offre une rentabilité locative stable et un fort potentiel d'appréciation, constituant ainsi un investissement sûr dans un quartier recherché de Neumünster.

CODE DU BIEN: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25053097.1 - 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: 25053097.1 - 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 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: 25053097.1 - 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)