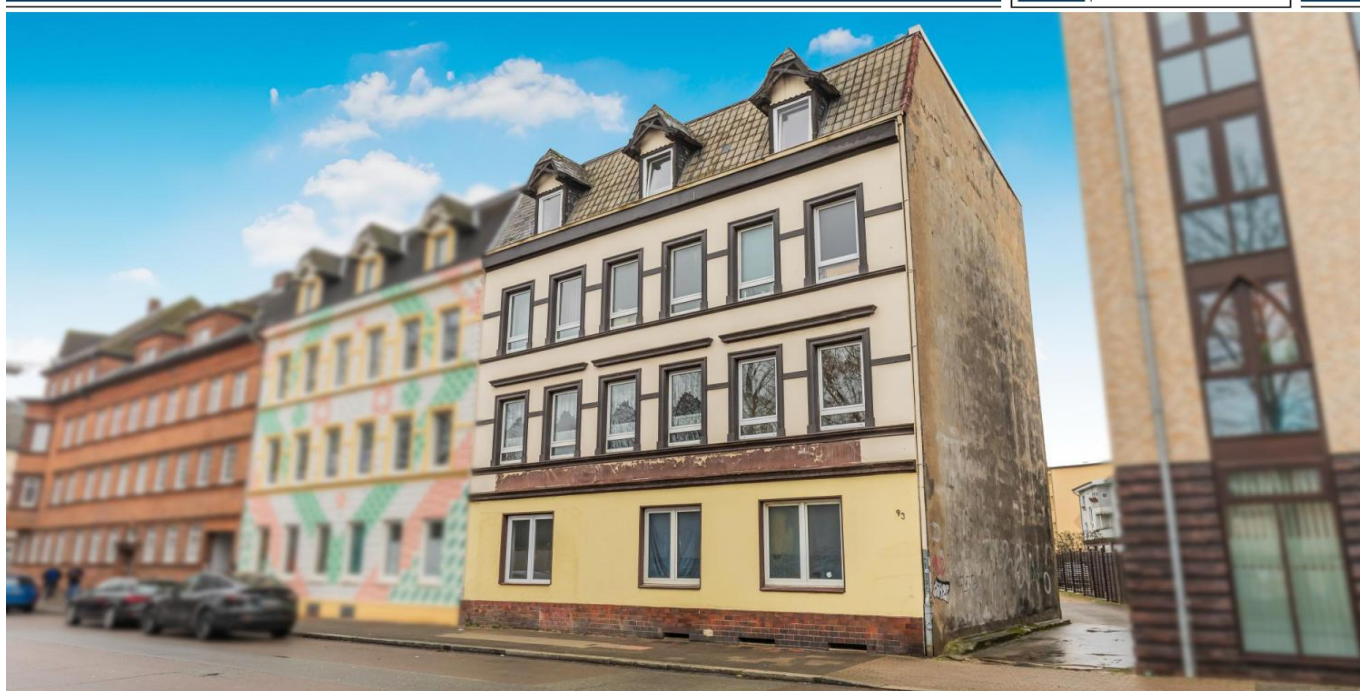


Neumünster – Stadtmitte

## Opportunité d'investissement à Neumünster : appartements lumineux et bien conçus avec un potentiel locatif stable

CODE DU BIEN: 25471057



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

PRIX D'ACHAT: 478.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 402,13 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 374 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25471057 - 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: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25471057
Surface habitable	ca. 402,13 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit à la Mansart
Année de construction	1897

Prix d'achat	478.850 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 402 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmittte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	05.12.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	248.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1897



CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



**VP VON POLL COMMERCIAL®**

**UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

**PREISVERGLEICH NACH BAUJAHRE  
NEUBAU FAST ÜBERALL VORN –  
AUSSER IN HAMBURG UND MÜNCHEN**

 **Altbau** oder **Neubau** – ein klarer Preisvergleich!

Der neue **Blog** von VON POLL zeigt:

Preise hängen stark vom Baujahr ab. Altbauten sind nur in Top-Städten wie München und Hamburg teuer, während Immobilien aus den 60er–90er Jahren oft am günstigsten sind.

 Neubauten ab 2021 **überzeugen** mit modernem Standard und Energieeffizienz – kosten aber oft am meisten.

 **Fazit:** Baujahr ist nur ein **Faktor** – Lage, Zustand und Ausstattung machen den **Unterschied!**

 Link in **Bio** für den vollständigen Überblick!



**BLOG**

*and secluded life. the possibility of being to whom it is easy to whom may be of 5 books, m*



VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



VON POLL  
COMMERCIAL



### 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)



VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

# La propriété

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER





Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf  
Instagram



Bewerten Sie uns!



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





## IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Une première impression

Cet immeuble d'appartements à Neumünster séduit par sa construction solide, la diversité de ses locataires et son emplacement central. Il propose huit appartements de une à trois pièces, d'une superficie allant de 28 m<sup>2</sup> à 64 m<sup>2</sup> environ. Lumineux et accueillants, les appartements bénéficient de grandes fenêtres offrant une abondante lumière naturelle, tandis que leurs plans bien conçus sauront séduire un large éventail de locataires. Chaque appartement dispose d'une cave privative offrant un espace de rangement supplémentaire et d'autres possibilités d'aménagement. Un parking est disponible dans la cour intérieure, améliorant encore le confort et la qualité de vie des résidents. Le chauffage est assuré par un réseau de chaleur urbain écologique, garantissant un approvisionnement en chaleur efficace et fiable. L'immeuble est bien entretenu et bénéficie d'un service de maintenance régulier. Les loyers sont régulièrement ajustés afin de garantir des rendements stables et durables. Le quartier bénéficie d'une excellente infrastructure : commerces, écoles, crèches, médecins et transports en commun sont facilement accessibles, et le centre-ville de Neumünster est à quelques minutes seulement. En conclusion, il s'agit d'un immeuble d'appartements solide, offrant un excellent potentiel locatif et des appartements lumineux et accueillants. Ces appartements offrent des plans d'aménagement flexibles afin de séduire une clientèle variée. Ils comprennent un sous-sol complet, un parking en cour et un chauffage urbain performant. Il s'agit d'un investissement durable et attractif.

CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Détails des commodités

- 8 Wohneinheiten mit 1- bis 3-Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 28,00 bis ca. 64,00 m²
- Helle und freundlich gestaltete Wohnungen
- Durchdachte Grundrisse, die ein breites Mieterpublikum ansprechen
- Vollkeller zur zusätzlichen Nutzung
- Hof mit Pkw-Stellplätzen
- Beheizung über Fernwärme – effizient und umweltfreundlich
- Gepflegter Zustand
- Stabile Mietentwicklung durch kontinuierliche Anpassungen
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte
- Gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr
- Schneller Zugang zur Neumünsteraner Innenstadt

**CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Plus d'informations

**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: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Contact

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

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)

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

---

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