

Neumünster - Stadtmitte

# Ruhig wohnen, nachhaltig investieren: Schlüsselfertige KfW40 QNG-Wohnungen in Neumünster

CODE DU BIEN: 26471035.2



🌟 KI-basiertes

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

PRIX D'ACHAT: 158.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 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: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 26471035.2           |
| Surface habitable      | ca. 38 m²            |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 2                    |
| Chambres à coucher     | 2                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 2026                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Prix d'achat              | 158.800 EUR                             |
| Type                      | Rez de chaussée                         |
| État de la propriété      | Excellent Etat                          |
| Technique de construction | massif                                  |
| Surface de plancher       | ca. 6 m²                                |
| Aménagement               | Terrasse, Jardin / utilisation partagée |

**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Source d'alimentation     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique                                                                   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



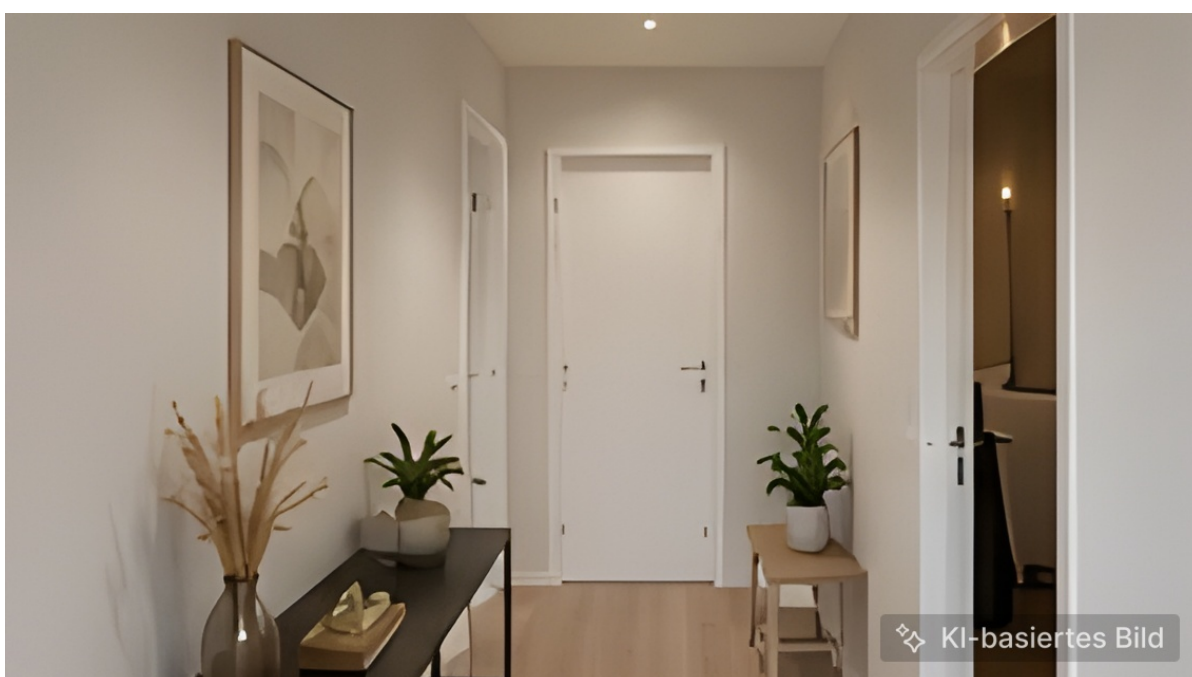
CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

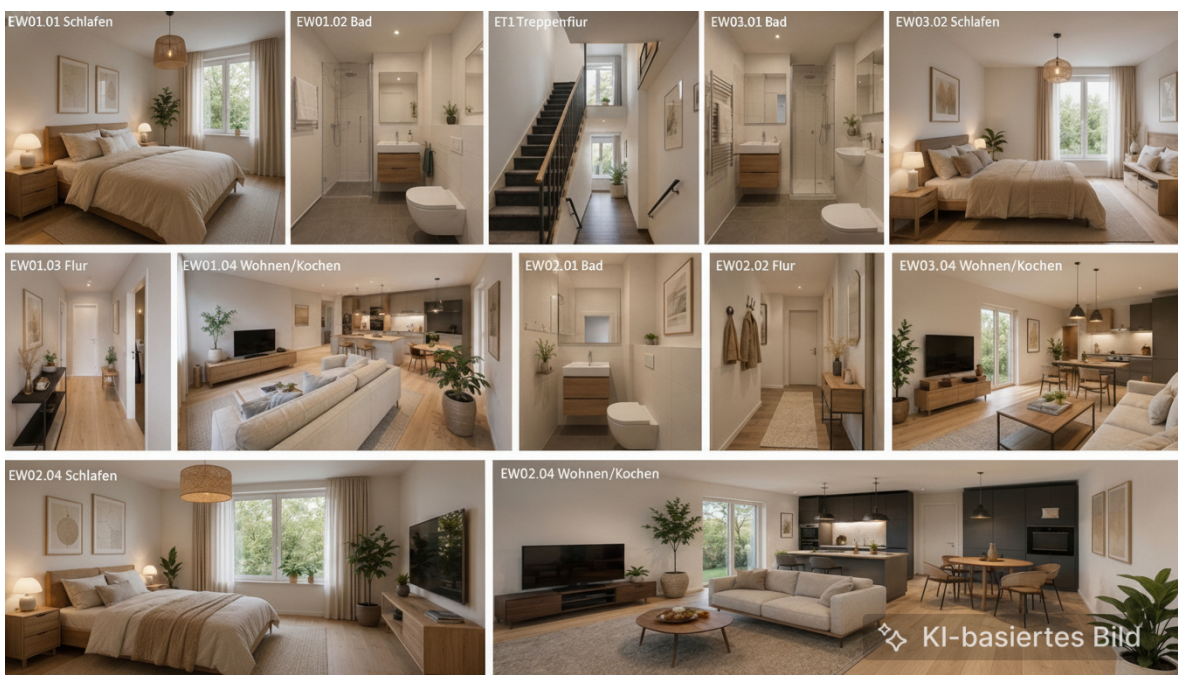
## La propriété





CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## La propriété



### 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 Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propriété

**Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App**  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR









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

**Immobilienbewertung – 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?

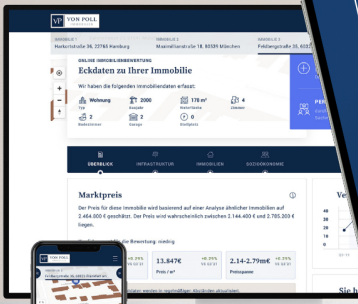
Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

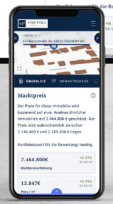
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**









CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propriété

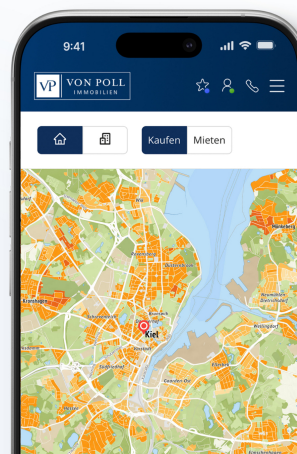
### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## La propriété

*Selbstständige/r*  
**Immobilienmakler/in**  
*(m/w/d) gesucht!*

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

✓ Top-Marke & starkes Netzwerk  
✓ Selbstständiges Arbeiten  
📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

✓ Top-Marke & starkes Netzwerk  
✓ Selbstständiges Arbeiten  
📍 Schleswig-Holstein

**VP VON POLL**  
COMMERCIAL  
KIEL



**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Une première impression

In Neumünster entsteht ein Neubauprojekt mit insgesamt acht Eigentumswohnungen, das energetische Effizienz mit hochwertiger Bauqualität verbindet und damit eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer bietet.

Die Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 49 m<sup>2</sup> und sind mit je drei Einheiten pro Etage und zwei im Dachgeschoss gut geschnitten – ideal für Singles, Paare oder als renditestarke Vermietungseinheit. Die beschriebene Wohnung ist die Wohnung Nr. 2 mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss.

Die Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, inklusive hochwertiger Bodenbeläge in Vinyl oder Fliesen, fachgerechter Malerarbeiten sowie kompletter Sanitärausstattung. Lediglich die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann jedoch optional hinzugebucht werden. Ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen ist ein Carport mit Abstellraum je Einheit, ein klarer Mehrwert gegenüber vergleichbaren Neubauprojekten in der Region.

Errichtet wird das Gebäude in Massivbauweise mit einer hochwertigen Klinkerfassade und fester Ziegel-Dacheindeckung, was Langlebigkeit, Wertstabilität und ein anspruchsvolles äußeres Erscheinungsbild garantiert. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete, helle Wohnräume.

Die Wohnungen erfüllen den KfW40-QNG-Standard, welcher vertraglich zugesichert wird. Käufer profitieren dadurch von attraktiven Förderkonditionen, niedrigen Nebenkosten und einer nachhaltigen, zukunftssicheren Immobilie mit hoher Werthaltigkeit.

Mit seiner durchdachten Kombination aus energetischer Effizienz, hochwertiger Bauqualität und attraktiven Einstiegspreisen positioniert sich dieses Neubauprojekt als nachhaltige und förderfähige Wohnimmobilie mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Détails des commodités

### Gebäude & Bauweise:

- Massivbauweise
- Vollklinkerfassade
- Feste Ziegel-Dacheindeckung
- KfW40-QNG-Standard (vertraglich garantiert)
- Terrassen / Balkone

### Fenster:

- Große, lichtdurchflutete Fensterfronten

### Innenausstattung:

- Hochwertige Bodenbeläge (Vinyl/Fliesen)
- Fachgerechte Malerarbeiten
- Komplette Sanitärausstattung
- Bezugsfertige Übergabe

### Außenbereich:

- Carport mit Abstellraum je Einheit (im Kaufpreis enthalten)

### Optionale Leistungen

- Einbauküche nach Wunsch

Weitere Ausstattung lt. Baubeschreibung des Bauträgers

**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Das Neubauprojekt befindet sich in Neumünster – einer zentral gelegenen, von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Wohnlage mit gewachsener Struktur und guter Nahversorgung.

Die Innenstadt mit dem Kleinflecken sowie zahlreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist nur rund 0,4 km entfernt, der Hauptbahnhof Neumünster mit ZOB in etwa 0,5 km Entfernung fußläufig erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur Haltestelle Wilhelmstraße bindet das Objekt zusätzlich an den öffentlichen Nahverkehr an: von hier verkehren die Buslinien 3 und 33 in Richtung Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile.

Überregional profitiert Neumünster von seiner Funktion als zentraler Verkehrsknotenpunkt in Schleswig-Holstein: über die Autobahn A7 sowie die Bundesstraßen B430 und B205 ist die Stadt gut an das bundesdeutsche Fernstraßennetz angebunden, die Landeshauptstadt Kiel ist in ca. 30 km, die Metropole Hamburg in etwa 60 km erreichbar. Zudem ist Neumünster zentraler Bahnknotenpunkt für den regionalen und nationalen Personen- und Güterverkehr – ein wichtiger Standortfaktor für Pendler und damit für die Vermietbarkeit der Einheiten.

Die Wilhelmstraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit direkter Nähe zu Grünflächen wie dem Falderapark sowie zu sozialer Infrastruktur im Quartier. Diese Kombination aus zentraler Innenstadtlage, guter Verkehrsanbindung und ruhigem Wohnumfeld macht den Standort besonders attraktiv für Kapitalanleger mit Fokus auf stabile Vermietbarkeit.



**CODE DU BIEN: 26471035.2 - 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: 26471035.2 - 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)**