

## Neumünster – Stadtmitte

?????????? ?????????? ??? Neumünster: ????????,  
??  
??

????????? ??????????: 25471057



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

???? ??????: 478.850 EUR • ??????????: ca. 402,13 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 374 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25471057	????? ???????	478.850 EUR
????????????	ca. 402,13 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????? Mansard		
????? ?????????????	1897		
		?????????	????????
		????????????	
		????????????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????????????	ca. 402 m <sup>2</sup>
		??????	

??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	248.30 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ??????? ???	05.12.2028	?????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1897



???????? ?????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ???????



???????? ?????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ???????





???????? ?????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????



??????? ???????? : 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????





??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????



**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 able to whom it is easy to whom are not trust and who are men, I may be of 5 books, m*

??????? ???????? : 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????



## 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)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

??????? ???????? : 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ????????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VON POLL  
COMMERCIAL



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)

VON POLL  
FINANCE



**IHNEN GEFÄLLT, 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

?? ???????



**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)



??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## ??? ?????? ???????????

???? ? ?????????????? ??? Neumünster ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ???,  
?? ??????? ??????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??????????. ?????????? ??????????  
????? ?????????????? ?? ??? ??? ?????? ??????????. ?? ??????? ??? ??????????????????  
????????????????? ??? ?????????? 28,00 ?.? . ??? ?????????? 64,00 ?.? . ?? ?????????????????? ??????  
????????? ??? ??????????, ?? ??????? ?????????? ??? ?????????? ??????? ??????? ???, ???  
?? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??????????. ????  
?????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????, ??????????????????  
????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ??????????. ?????????????? ?????? ??????????????  
????? ?????? ??? ?????????, ?????????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ?????  
????? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ??? ??????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????????,  
????????????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????? ??????? ??????????????. ?? ?????????  
?????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????? ??????????????????????  
?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????????????  
????????????? ?????????? ?????????????, ?? ?????????????? ?????????????????, ?????????, ?????????????????,  
????????????? ??? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????, ??? ?? ?????????? ?????????????,  
???? ?? ?????????? ??? ?????? Neumünster ?????????? ?????? ?????? ??????. ?? ?????????????????  
?????? ??????: ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????????????? ?? ?????? ?????????????????  
????????????????, ?? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????????????????? ??????????????  
????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????????? ??? ?????? ?????? ?????????????????? ???  
????????????????????? ??? ?????????? ??????????, ?????? ?????????????????? ?????? ?????? ???  
????????????????????????? ??????????????????????. ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????  
??? ?????? ??????????????.

??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

????? ????????????

**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.

??????? ?????????: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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