

Neumünster – Stadtmitte

## Vonzó befektetési lehetőség: 3 szobás, erkélyes lakás az emelt földszinten

VP azonosító: 25053095



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

VÉTELÁR: 79.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 67,09 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Áttekintés

VP azonosító	25053095	Vételár	79.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 67,09 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 12 m <sup>2</sup>
Építés éve	1957	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	20.09.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

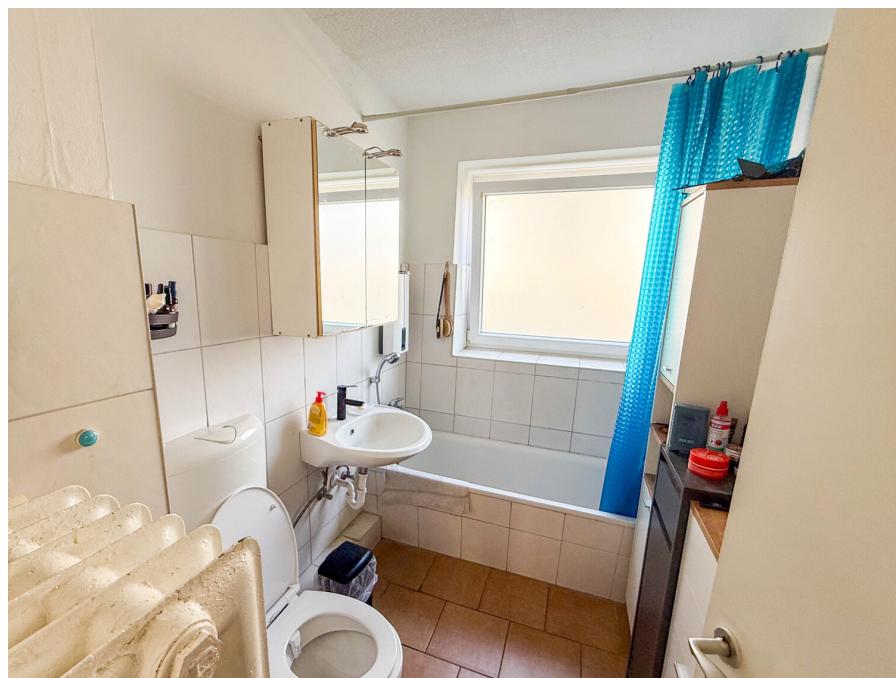
VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



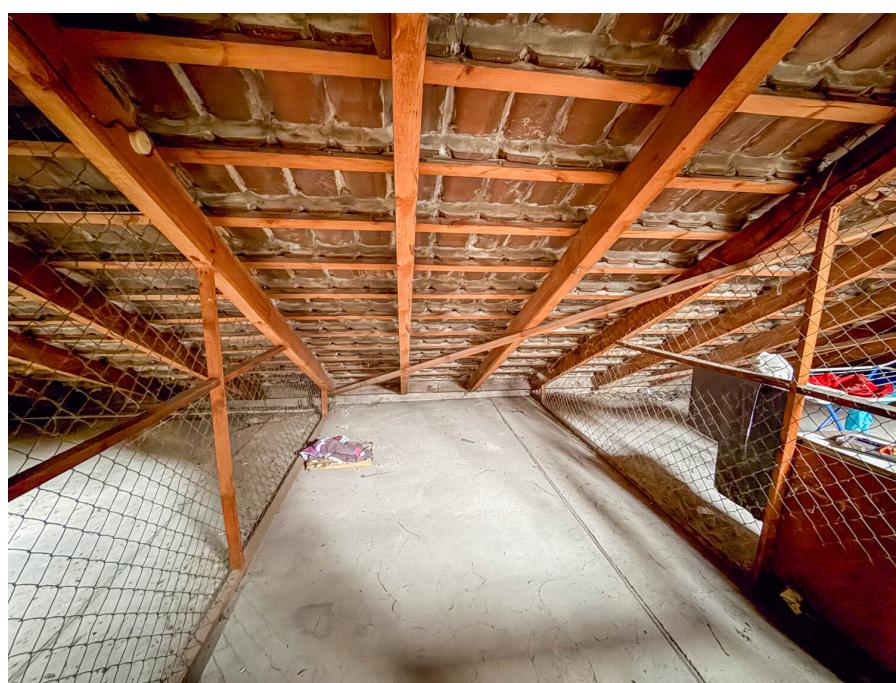
VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



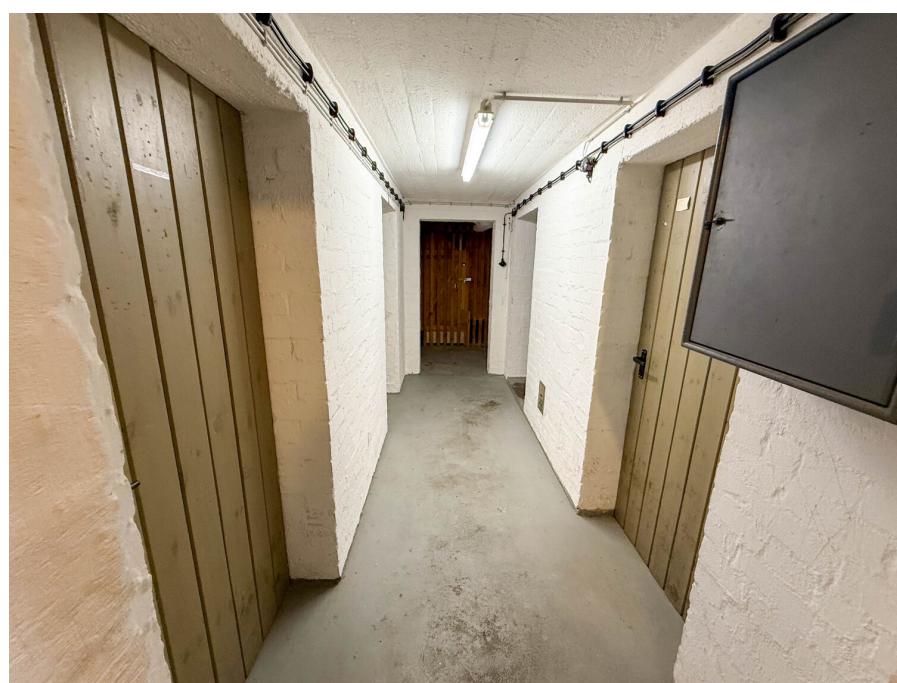
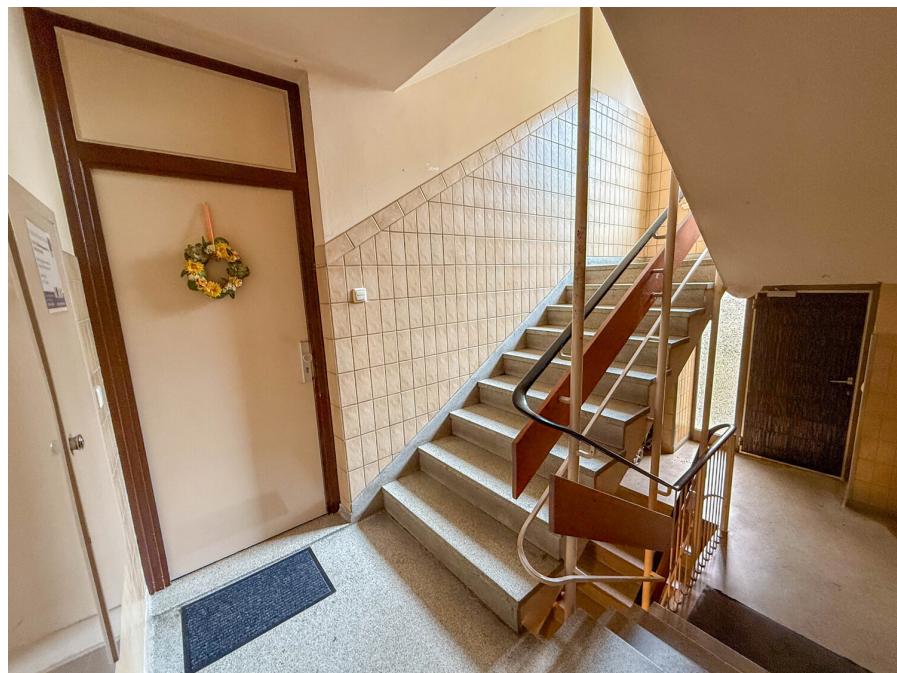
VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



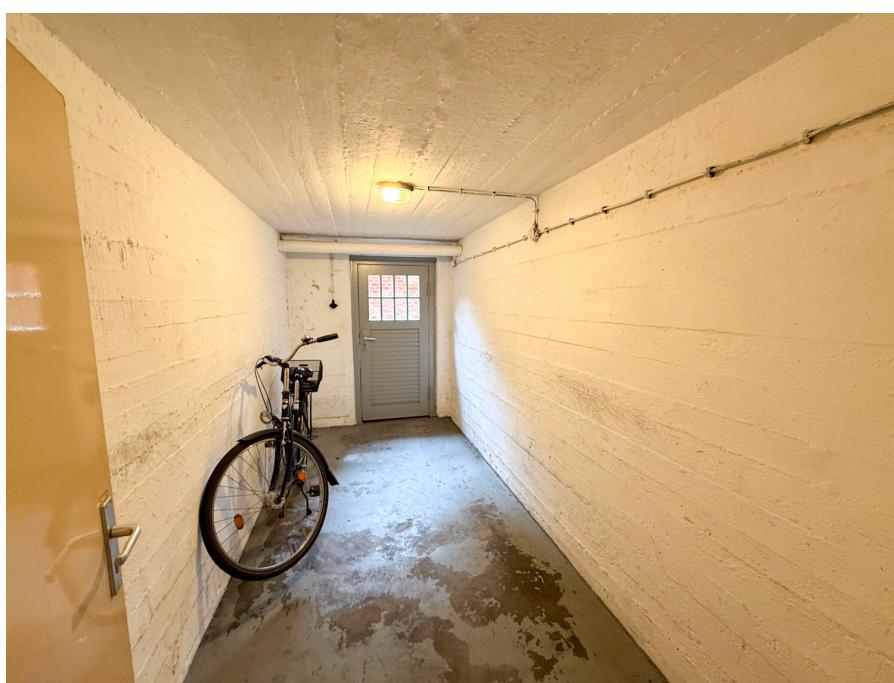
VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



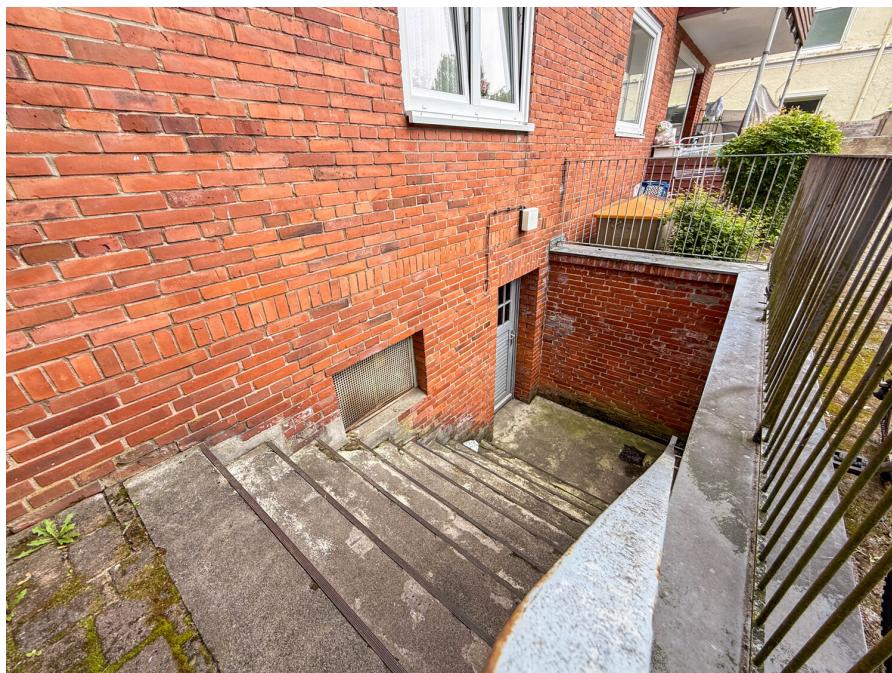
VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Az ingatlan

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 OF THE WORLD

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

The image features five logos of local sports clubs arranged in two rows. The top row contains three logos: Kilia 1902 (red circular logo with a white star and a stylized figure), THW Kiel (black circular logo with three yellow stars and the year 1904), and Kieler SV Holstein (blue circular logo with a red shield and the year 1900). The bottom row contains two logos: Adler Kielertv (yellow shield with a red eagle and the word 'ADLER' below it) and TSV Altenholz (black and yellow shield with the word 'ALtenholz' at the top, 'TSV' in the center, and a black wolf's head at the bottom, with the year 1948 at the bottom right).

www.von-poll.com

**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Az elso benyomás

Ez a bájos neumünsteri társasházi lakás 2025. július 1-jén a német társasházi törvény (WEG) alapján társasházi lakássá alakult, és kiváló lehetőséget kínál a befektetők számára. A lakást 2011. április 1. óta folyamatosan és határozatlan ideig bérbe adják, ami stabil és biztos bérleti jövedelmet garantál. A vételár már bérbe van véve, így közvetlenül részesülhet a folyamatos jövedelembol. A WEG szerinti átalakítás utáni bérleti szerzodés megszüntetésére vonatkozó várakozási idore vonatkozó jogi szabályozás különösen vonzó: Schleswig-Holsteinben az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés dátumától számított hároméves várakozási idő érvényes, amely alatt a személyes használatra történo felmondás tilos. Ez hosszú távú tervezési biztonságot nyújt a befektetőknek – ebben az esetben valószínuleg 2028 júliusáig. A lakás egy 1957-bol származó, jól karbantartott többlekötött épület emelt földszintjén, a bal oldalon (1. számú lakás) található. Az épület összesen nyolc lakásból áll, egy lépcsoházat osztanak meg, emeletekenként két lakással. Közös parkolóhelyek is rendelkezésre állnak az ingatlanon. A 3 szobás lakás lakóterülete 67,09 m<sup>2</sup>. Az elrendezés a következő: eloszoba (6,20 m<sup>2</sup>), fürdoszoba (4,25 m<sup>2</sup>), konyha (6,94 m<sup>2</sup>), I. szoba (16,63 m<sup>2</sup>), II. szoba (19,59 m<sup>2</sup>), III. szoba (10,57 m<sup>2</sup>), és egy erkély (délkeleti fekvésű, 5,82 m<sup>2</sup>, amelynek 50%-a 2,91 m<sup>2</sup>-nek számít), amely sok napsütést biztosít. A konyha a bérbeadó tulajdona, ezért az adásvétel részét képezi. A lakótéren kívül a lakáshoz 12,69 m<sup>2</sup> saját tároló tartozik, amely egy pincéból (10,38 m<sup>2</sup>) és egy padlástérbol (2,31 m<sup>2</sup>) áll. Ezen felül a lakók hozzáférhetnek a 60,99 m<sup>2</sup> összterületű közös mellékhelyiségekhez, beleértve egy alagsorban található mosókonyhát (19,43 m<sup>2</sup>), egy padláson található szárítóhelyiséget (21,61 m<sup>2</sup>), egy háztartási helyiséget (7,23 m<sup>2</sup>) és egy kazánházat (12,72 m<sup>2</sup>). A jelenlegi havi bérleti díj 420 euró, ami éves nettó 5040 eurós bérleti díjnak felel meg. Ez négyzetméterenként 6,26 eurós bérleti díjat jelent. A jelenlegi vételár-tényező 15,67, ami négyzetméterenként 1177,52 eurós vételárat eredményez. A legutóbbi bérleti díj emelésre 2020. április 1-jén került sor; egy legfeljebb 20%-os bérleti díj-kiegészítés a havi bérleti díjat 504 euróra (éves nettó 6048 eurós bérleti díj) emelné, ami 13,06-os vételár-tényezők felel meg. A havi közös költség 498,27 euró. Ebbol 187,36 euró a megtérülhető költségek (beleértve a 78,62 eurós futási költséget), 183,83 euró a tartalékalap-hozzájárulások, 127,08 euró pedig a nem megtérülhető költségek. Megjegyzés: Ezen a lakáson kívül ugyanebben az épületben két másik lakás is eladó – ez lehetőséget kínál az érdeklődő befektetőknek arra, hogy több lakást csomagban vásároljanak meg, és növeljék potenciális hozamukat. Ez a jól karbantartott és jól megtervezett lakás a stabil bérbeadási helyzetet vonzó értéknövekedési potenciállal ötvözi, így biztonságos befektetést kínál Neumünster jó részén.

**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Részletes felszereltség

### Allgemeine Informationen:

- Lage: Hochparterre links, Wohnungsnummer 1
- Wohnfläche: 67,09 m<sup>2</sup>
- Eigene Nutzfläche: 12,69 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Gebäude: Baujahr 1957, 8 Wohneinheiten (2 pro Etage, gemeinsames Treppenhaus)
- Gemeinschaftliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Seit 01.07.2025 nach WEG geteilt

### Mietverhältnis & Rendite:

- Unbefristet vermietet seit 01.04.2011
- Kaltmiete: 420 € pro Monat / 5.040 € pro Jahr
- Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 6,26 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.177,52 €
- Kaufpreisfaktor: 15,67

### Hausgeld:

- Umlagefähige Kosten: 187,36 € pro Monat (inkl. Heizung 78,62 €)
- Rücklagenzuführung: 183,83 € pro Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 127,08 € pro Monat
- Gesamt: 498,27 € pro Monat

### Besonderheit:

- Zusätzlich stehen im selben Gebäude zwei weitere Wohnungen zum Verkauf – Möglichkeit zum Paketkauf für Kapitalanleger.

**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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