

Neumünster – Stadtmitte

Vonzó befektetési lehetőség: Modernizált, 4 szobás, erkélyes lakás az első emeleten

VP azonosító: 25053097



VÉTELÁR: 139.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84,06 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Áttekintés

VP azonosító	25053097
Hasznos lakótér	ca. 84,06 m ²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1957

Vételár	139.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.09.2031
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	145.00 kWh/m²a
Energhatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittel

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittel

Az ingatlan



VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Az ingatlan

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 890-100-22

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note 2,00 bis 3,00
Im Top 40 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.GR

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
Beste Immobilien-
makler
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

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F&Z

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittle

Az első 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 2025. március 1. óta határozatlan idejű bérleti szerződéssel adják bérbe, ami azonnal stabil és biztos bérleti jövedelmet garantál. A vételár már a bérbe adott, így közvetlenül élvezheti a folyamatos jövedelemből származó előnyöket. A WEG szerinti átalakítás utáni bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó várakozási időre vonatkozó jogi szabályozás különösen vonzó: Schleswig-Holsteinben a földhivatali bejegyzés dátumától számított hároméves várakozási idő érvényes, amely alatt a személyes használatra történő felmondás tilos. Ez hosszú távú tervezési biztonságot nyújt a befektetőknek – ebben az esetben valószínűleg 2028 júliusáig. A lakás egy 1957-ből származó, jól karbantartott társasház első emeletén, jobb oldalon (4. számú lakás) található. Az épület összesen nyolc lakásból áll, egy lépcsőházat osztanak meg, emeletenként két lakással. Közös parkolóhelyek is rendelkezésre állnak az ingatlanon. A 4 szobás lakás lakóterülete 84,06 m². Az elrendezés a következő: előszoba (6,20 m²), fürdőszoba (3,95 m²), konyha (7,40 m²), I. szoba (15,83 m²), II. szoba (10,90 m²), III. szoba (22,92 m²), IV. szoba (14,37 m²), és egy erkély (4,98 m²), amely a lakóterület 50%-ában (2,49 m²) szerepel. Az erkély dél-nyugati fekvésű, és estig napsütéses. A lakás nemrégiben felújításon esett át – mind a fürdőszoba, mind a festés megújult. A konyha a bérlő tulajdonában van, ezért nem része az eladásnak. A lakóterületen kívül a lakáshoz 15,06 m² saját tároló tartozik, amely egy pincéből (9,70 m²) és egy padlástéri tárolóhelyiségből (5,36 m²) áll. Ezen felül a lakók használhatják a 60,99 m²-es közös mellékhelyiségeket, beleértve egy mosókonyhát az alagsorban (19,43 m²), egy szárítóhelyiséget a padláson (21,61 m²), egy háztartási helyiséget (7,23 m²) és egy kazánházat (12,72 m²). A lakást 2025. március 1. óta határozatlan idejű bérleti szerződéssel adják bérbe. A jelenlegi havi bérleti díj 727,32 euró, ami éves nettó 8727,84 eurós bérleti díjnak felel meg. Ez négyzetméterenként 8,65 eurós bérleti díjat jelent. Indexált bérleti díj van érvényben. A jelenlegi vételár-tényező 15,93, ami négyzetméterenként 1653,58 eurós vételárat eredményez. A havi közös költség 606,66 euró. Ebből az összegből 233,44 eurót üzemeltetési költségekre (beleértve a 98,38 eurós fűtési költséget), 228,33 eurót tartalékokra, 144,88 eurót pedig nem elosztható költségekre különítettek el. 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Részletes felszereltség

Allgemeine Informationen:

- Lage: 1. Obergeschoss rechts, Wohnungsnummer 4
- Wohnfläche: 84,06 m²
- Eigene Nutzfläche: 15,06 m²
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m²
- 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 m²: 8,65 €
- Indexmiete vereinbart
- Kaufpreis pro m²: 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

Besonderheit:

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

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Minden a helyszínról

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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kWh/(m²*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.

VP azonosító: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittel

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com