

Neumünster – Stadtmitte

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

VP azonosító: 25053095.1



[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: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25053095.1               |
| Hasznos lakótér | ca. 67,09 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 2                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1957                     |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 79.000 EUR                                                                |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                     |
| Bérelhető terület        | ca. 79 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                          |

VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.09.2031 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 145.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                |

VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## Az ingatlan

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VP azonosító: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## 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 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 jövedelemből. A WEG szerinti átalakítás utáni bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó várakozási időre vonatkozó jogi szabályozás különösen vonzó: Schleswig-Holsteinben az ingatlan-nyilvántartásba való 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 többlakásos épület emelt földszintjén, a bal oldalon (1. számú lakás) található. Az épület összesen nyolc lakásból áll, egy lépcsőházat osztanak meg, emeletenként két lakással. Közös parkolóhelyek is rendelkezésre állnak az ingatlanon. A 3 szobás lakás lakóterülete 67,09 m<sup>2</sup>. Az elrendezés a következő: előszoba (6,20 m<sup>2</sup>), fürdőszoba (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 (déleleti 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 lakóterén kívül a lakáshoz 12,69 m<sup>2</sup> saját tároló tartozik, amely egy pincéből (10,38 m<sup>2</sup>) és egy padlástérből (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-tényezőnek felel meg. A havi közös költség 498,27 euró. Ebből 187,36 euró a megtérülhető költségek (beleértve a 78,62 eurós futási költséget), 183,83 euró a tartálékalap-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: 25053095.1 - 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: 25053095.1 - 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: 25053095.1 - 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 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: 25053095.1 - 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 felelősségkizárásához*

---

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