

Neumünster – Stadtmitte

## Muemlékvédelem alatt álló kereskedelmi és irodaépület Neumünsterben

VP azonosító: 25471055.5



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

VÉTELÁR: 6.058.500 EUR • FÖLDTERÜLET: 2.863 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

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

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Áttekintés

|                       |                 |                      |   |
|-----------------------|-----------------|----------------------|---|
| VP azonosító          | 25471055.5      | Vételár              | 6.058.500 EUR   |
| Teto formája          | Nyeregteto      | Jatalék              | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Építés éve            | 1886            | Teljes terület       | ca. 2.144 m <sup>2</sup>  |
| Parkolási lehetőségek | 28 x Mélygarázs | Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
|                       |                 | Kivitelezési módszer | Szilárd   |
|                       |                 | Kereskedelmi terület | ca. 2144 m <sup>2</sup>   |
|                       |                 | Bérelheto terület    | ca. 2144 m <sup>2</sup>   |

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

Központifutés  
Távfutés

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

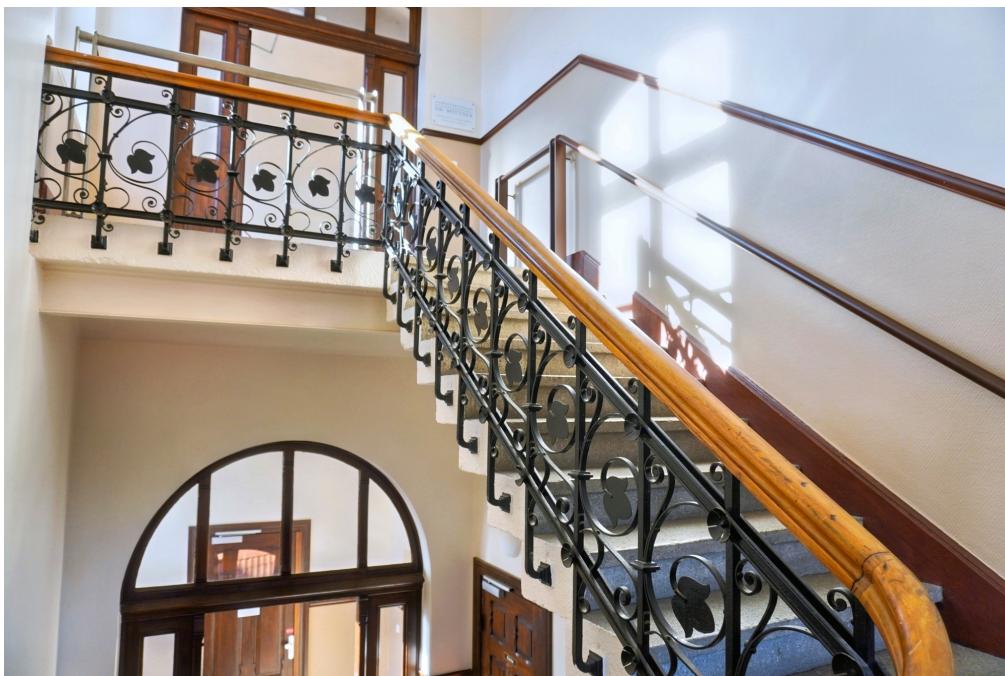
VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



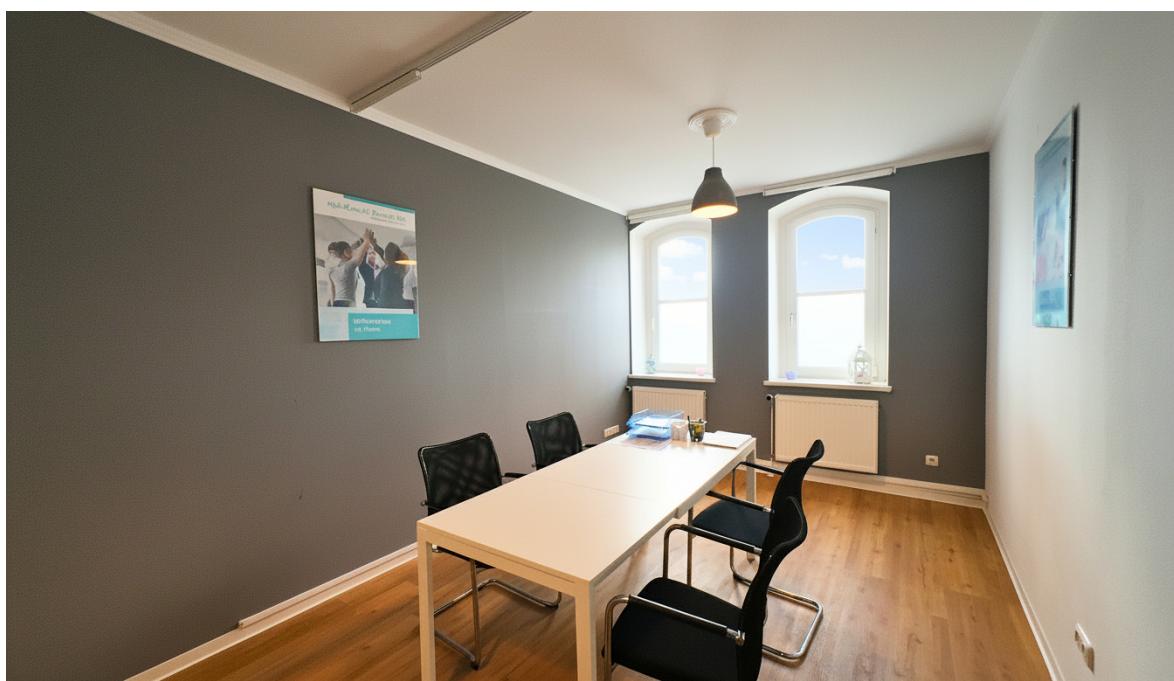
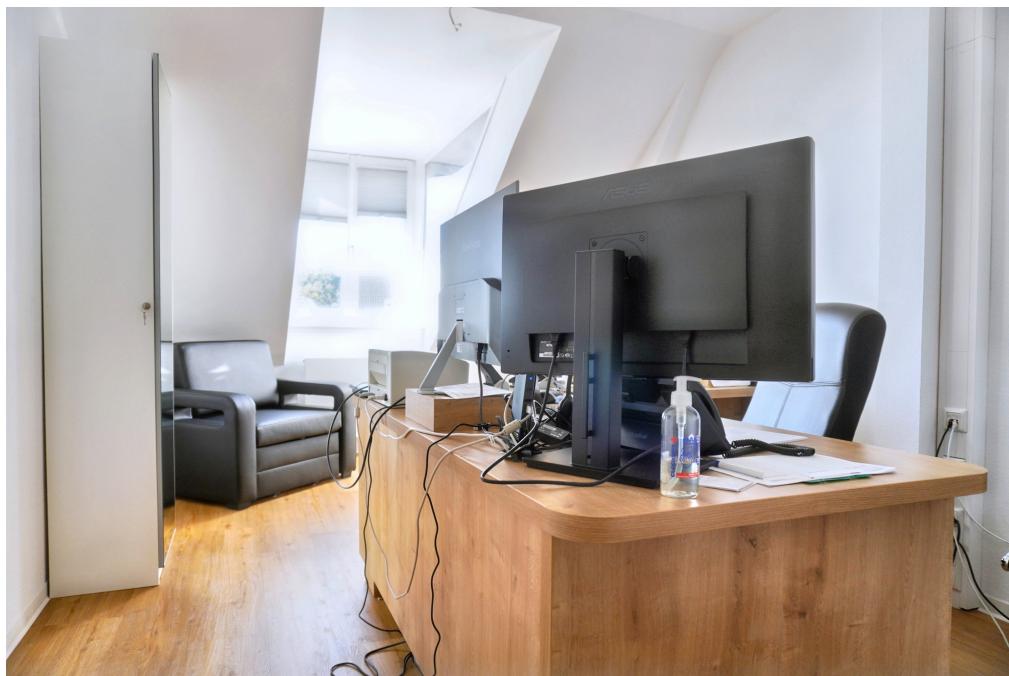
VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



**VP | VON POLL  
COMMERCIAL®**

**EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN  
UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

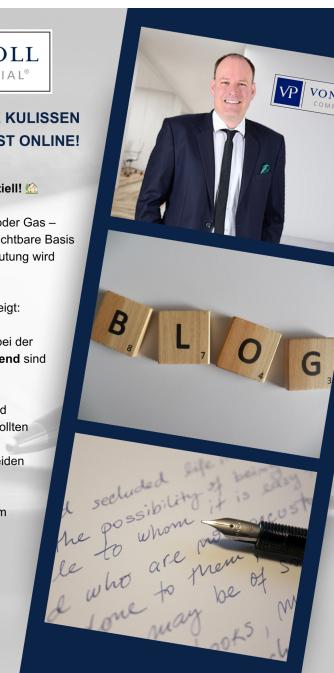
► **Hausanschlüsse** –  
oft unterschätzt, aber essenziell!

Ob Strom, Wasser, Abwasser oder Gas – **Hausanschlüsse** sind die unsichtbare Basis jeder Immobilie, und ihre Bedeutung wird häufig unterschätzt.

Unser neuester **Blogbeitrag** zeigt:

- Warum korrekte Anschlüsse bei der Planung & Nutzung **entscheidend** sind
- Welche **Kostenfallen** bei Anschlussarbeiten lauern
- Worauf Bauherren, Käufer und Investoren unbedingt **achten** sollten
- Praktische **Tipps**, wie man Anschlussprobleme früh vermeiden kann

► Mehr erfahren: Den Link zum Blog findet Ihr in der Bio!!



VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan



### 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 Möllmann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

**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)

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | 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 Marktentnahmen sowie hervorragende Kontakte zu kaufräffigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittfristig 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

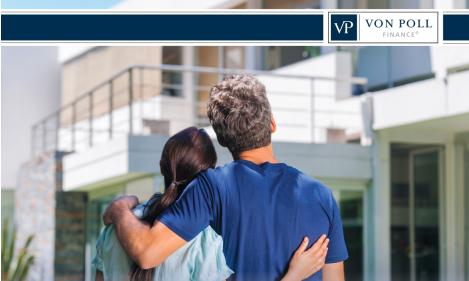


Bewerten Sie uns!



[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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Az ingatlan

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: BII Institut  
100 TEST1: 2.011 Makler  
GUTTG: BES: 10/23

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erreichten ebenfalls das Gut  
im Test: 41 Immobilienmakler  
in Deutschland und  
Austria 9/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS-DIGITALANALYSE

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSSTAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Arbeitsergebnis  
02/2025  
02/2025  
Deutsche Presse-Agentur  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

www.von-poll.com

**VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Az elso benyomás

Neumünster belvárosának szívében található az Alte Post Passage, egy építészetileg lenyugöző és muemlékvédelem alatt álló kereskedelmi és kiskereskedelmi épület. A hozzávetolegesen 2144 m<sup>2</sup>-es teljes bérbeadható terüettel és 28 földalatti parkolóhellyel az ingatlan vonzó és stabil befektetésnek tunik egy kiváló belvárosi helyen. Az épület a történelmi bájt ötvözi a modern funkcionálitással, és kiegysúlyozott keverékével kínál kiskereskedelmi, éttermi és irodaterületeket, így vonzó és sokoldalú helyszínné válik a vállalkozások és a kereskedeleml számára. Az átjáró teljes mértékben bérbe van adva, és stabil bérlo bázissal rendelkezik hosszú távú bérleti szerződésekkel. A földszinten található népszeru szupermarket, a horgonybérlo, biztosítja a folyamatos ügyfélforgalmat. A kínálatot egy jól bevált, nagy forgalmú étterem és két irodaegység egészíti ki az emeleteken, amelyeket szolgáltató vállalatoknak adnak bérbe. A 28 földalatti parkolóhely teljes mértékben bérbe van adva, és kényelmes parkolást kínál közvetlenül az épületnél mind a bérlok, mind a látogatók számára. Az Alte Post Passage építészetét egy történelmileg értékes homlokzat jellemzi, amely jelentesen formálja Großflecken városképét, és így a város kulturális örökségének fontos részét képezi. Muemlék státusza kiemeli az épület egyedi jellegét és építészeti minőségét, míg a robusztus muszaki infrastruktúra és a folyamatos karbantartás biztosítja, hogy megfeleljen a modern használati követelményeknek. A Großflecken-i elhelyezkedés a város egyik legkeresettebb címe. A piactér, a városháza, valamint számos üzlet, étterem és szolgáltató mind a közvetlen közelben található. A nagy gyalogosforgalom és a kiváló megközelíthetőség – mind gyalogosan, mind tömegközlekedéssel – rendkívül vonzó helyszínné teszi az ingatlant mind a bérlok, mind a befektetok számára. A neumünsteri Alte Post Passage jövöbiztos és stabil befektetést jelent. Ez a muemlékvédelem alatt álló építészet, a teljes mértékben bérbe adott üzlethelyiségek, a hosszú távú stabil bérleti jövedelem és a belváros kiváló elhelyezkedésének köszönheto.

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Részletes felszereltség

### Objektbeschreibung:

- Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude im Herzen der Neumünsteraner Innenstadt
- Gesamtvermietete Fläche: ca. 2.144 m<sup>2</sup>
- Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen
- Attraktive Architektur mit historischem Charakter und repräsentativer Fassadengestaltung
- Gute Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV und Individualverkehr

### Vermietung & Nutzung:

- Voll vermietet
- Supermarkt im Erdgeschoss als Ankermieter
- Beliebtes Restaurant mit hoher Besucherfrequenz
- Zwei Büroeinheiten in den oberen Etagen
- 28 Tiefgaragenstellplätze, vollständig vermietet
- Langfristige Mietverhältnisse mit soliden Erträgen und stabiler Mieterstruktur

### Lage:

- Innenstadtlage am Großflecken
- Direkt gegenüber dem Marktplatz und in unmittelbarer Nähe zu Rathaus und Verwaltungsgebäuden
- Teil der zentralen Einkaufszone von Neumünster mit hoher Passantenfrequenz
- Umgeben von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben
- Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar

### Besonderheiten

- Denkmalgeschütztes Gebäude mit markanter Architektur und historischem Charme
- Hohe Wertstabilität durch Innenstadtlage und langfristig gesicherte Vermietung
- Architektonisch ansprechende Bauweise mit städtebaulicher Bedeutung
- Zukunftssicherer Standort durch kontinuierliche Aufwertung der Neumünsteraner Innenstadt

**VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Minden a helyszínről

Die Alte Post Passage befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Neumünster, am Großflecken, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Sichtbarkeit und regelmäßige Passantenfrequenz aus.

In der Umgebung befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus. Der Standort bietet dadurch eine etablierte und durchmischte Nutzung.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an das regionale Straßennetz ist über die Bundesstraßen B205, B430 und B404 sowie die Autobahn A7 gewährleistet. Parkmöglichkeiten bestehen sowohl im nahegelegenen City-Parkhaus als auch über die 28 Stellplätze in der Tiefgarage des Objekts.

Die zentrale Lage ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit für Mieter, Kunden und Besucher und eignet sich für Einzelhandel, Gastronomie und Bürozwecke.

**VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## **További információ / adatok**

**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.

VP azonosító: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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