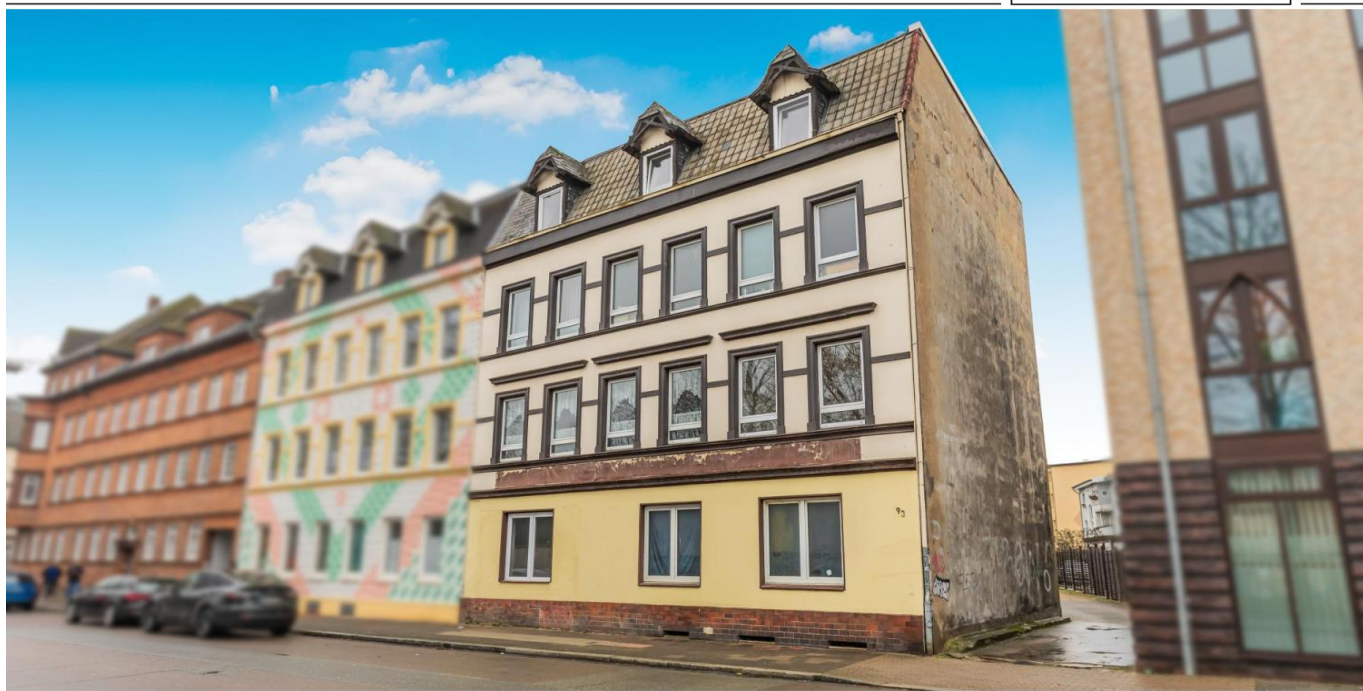


Neumünster - Stadtmitte

# Befektetési lehetőség Neumünsterben: Világos, jól megtervezett lakások stabil bérbeadási potenciállal

VP azonosító: 25471057



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

**VÉTELÁR: 478.850 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 402,13 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 374 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

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

**VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Áttekintés

VP azonosító	25471057	Vételár	478.850 EUR
Hasznos lakótér	ca. 402,13 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Tetőtéri lakás		
Építés éve	1897		
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 402 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.12.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Távfutás	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1897

VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471057 - 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 Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Az ingatlan

VP VON POLL  
COMMERCIAL  
KIEL

Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



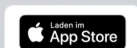
Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

95%

#### Erfolgsaussicht

Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

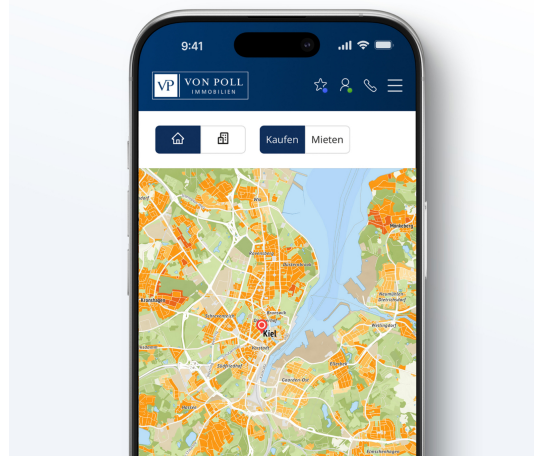
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte

## Az ingatlan

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



**VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Az első benyomás

Ez a neumünsteri társasház lenyugózó masszív felépítésével, pozitív bérloki összetételével és központi elhelyezkedésével. Összesen nyolc, egy-három szobás apartmant kínál. Az apartmanok mérete körülbelül 28,00 m<sup>2</sup> és körülbelül 64,00 m<sup>2</sup> között mozog. A lakások világosak és hívogatóak, nagy ablakokkal, amelyek bőséges természetes fényt biztosítanak, míg a jól megtervezett alaprajzok a bérlok széles körét vonzzák. Minden apartmanhoz különálló pincehelyiség tartozik, amely további tárolóhelyet és egyéb funkciókat kínál. A parkolás az épület udvarán lehetséges, ami tovább növeli a lakók kényelmét és életminőségét. A futást környezetbarát távfűtés biztosítja, amely hatékony és megbízható hőellátást biztosít. Az ingatlan jól karbantartott és rendszeresen karbantartott. A bérleti díjakat rendszeresen módosítják a stabil és fenntartható hozamok garantálása érdekében. A helyszín kiváló infrastruktúrával rendelkezik, bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák, orvosok és tömegközlekedési kapcsolatok könnyen elérhetőek, Neumünster városközpontja pedig mindössze néhány percre található. A következtetés egyértelmű: ez egy masszív társasház jó bérbeadási potenciállal, világos és hívogató apartmanokkal. A lakások rugalmas alaprajzokkal rendelkeznek, hogy széles bérloki kör számára vonzóak legyenek, és teljes pincével, udvari parkolással és hatékony távfűtéssel rendelkeznek. Fenntartható és vonzó befektetést jelentenek a befektetők számára.

**VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Részletes felszereltség

- 8 Wohneinheiten mit 1- bis 3-Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 28,00 bis ca. 64,00 m<sup>2</sup>
- 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

**VP azonosító: 25471057 - 24534 Neumünster - Stadtmitte**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25471057 - 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: 25471057 - 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 felelősségkizárásához*

---

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