

Neumünster – Stadtmitte

## Interessante opportunità di investimento: appartamento di 3 locali con balcone al piano rialzato

Codice oggetto: 25053095



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

PREZZO D'ACQUISTO: 79.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,09 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053095
Superficie netta	ca. 67,09 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	79.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	145.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.09.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960



Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

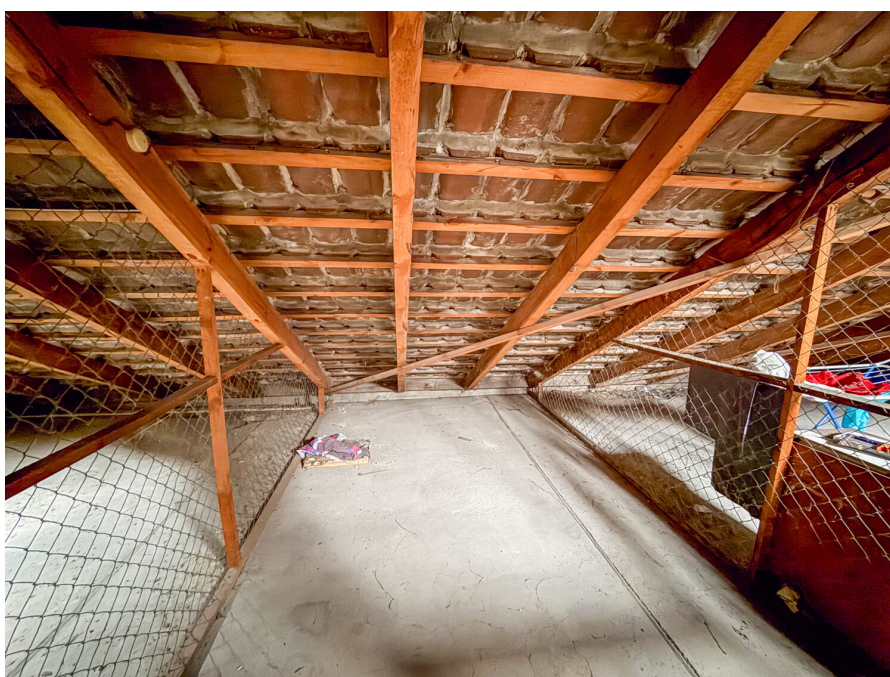
## La proprietà





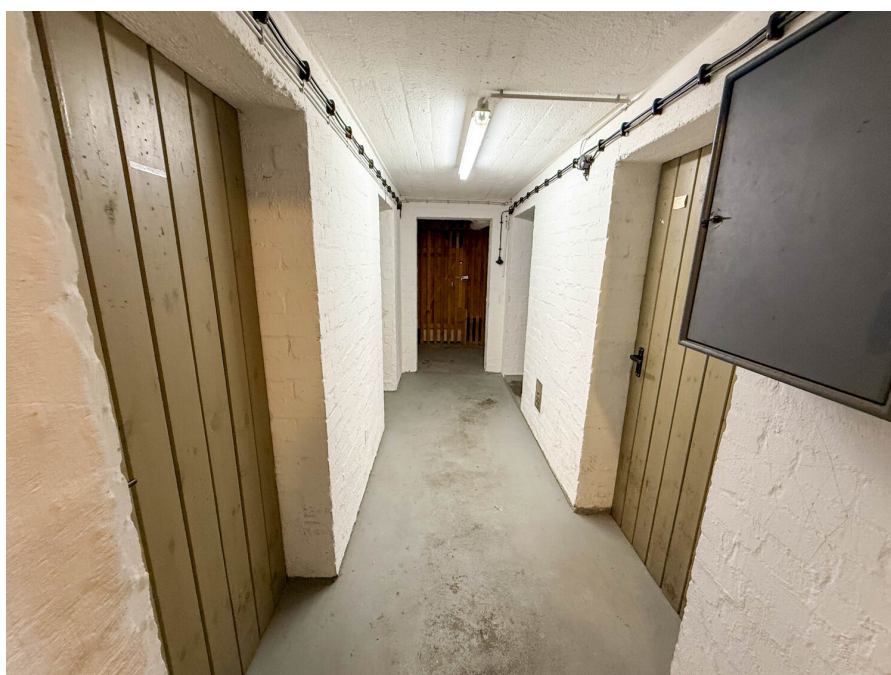
Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

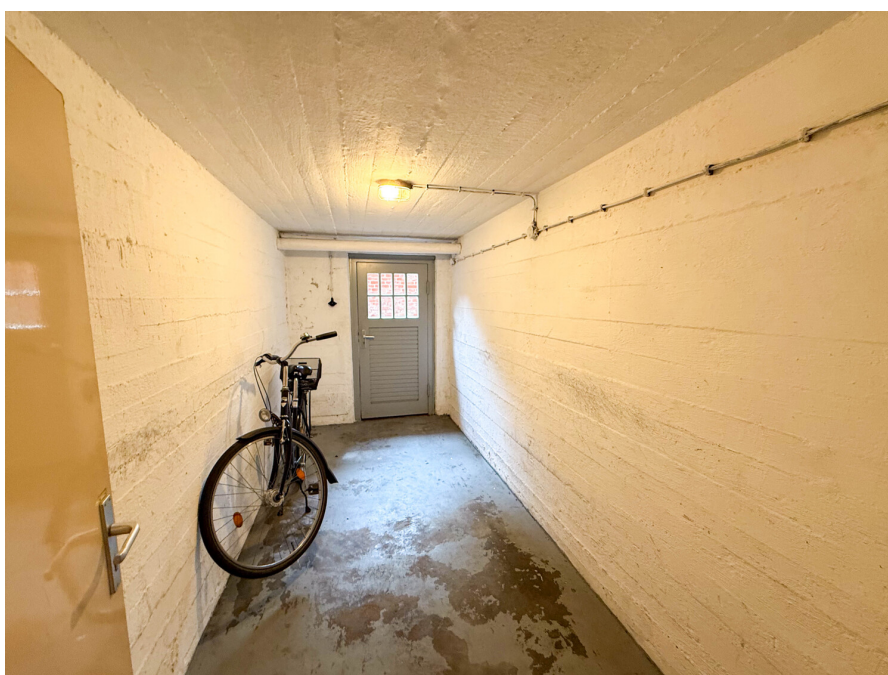
## La proprietà





Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento a Neumünster è stato convertito in un appartamento ai sensi della legge tedesca sugli appartamenti (WEG) il 1° luglio 2025 e offre un'eccellente opportunità per gli investitori. L'appartamento è affittato a tempo indeterminato e continuativo dal 1° aprile 2011, garantendo un reddito da locazione stabile e sicuro. Il prezzo di acquisto è già locato, consentendo di beneficiare direttamente di un reddito continuativo. La normativa relativa al periodo di attesa per la disdetta del contratto di locazione dopo la conversione ai sensi della WEG è particolarmente interessante: nello Schleswig-Holstein, dalla data di iscrizione nel registro fondiario, vige un periodo di attesa di tre anni, durante il quale è vietata la disdetta per uso personale. Ciò offre agli investitori una sicurezza di pianificazione a lungo termine, in questo caso probabilmente fino a luglio 2028. L'appartamento si trova al piano terra rialzato, lato sinistro (appartamento numero 1), di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1957. L'edificio comprende un totale di otto unità, che condividono un vano scala, con due appartamenti per piano. Sono disponibili anche posti auto condominiali. L'appartamento di tre locali ha una superficie abitabile di 67,09 m². La disposizione è la seguente: ingresso (6,20 m²), bagno (4,25 m²), cucina (6,94 m²), camera I (16,63 m²), camera II (19,59 m²), camera III (10,57 m²) e un balcone (esposto a sud/est, 5,82 m², di cui il 50% calcolato come 2,91 m²) che offre molta luce solare. La cucina è di proprietà del proprietario ed è quindi inclusa nella vendita. Oltre alla superficie abitabile, l'unità dispone di 12,69 m² di spazio di deposito privato, composto da una cantina (10,38 m²) e da un vano sottotetto (2,31 m²). Inoltre, i residenti hanno accesso a locali accessori condivisi per una superficie totale di 60,99 m², tra cui una lavanderia al piano interrato (19,43 m²), un locale stendibiancheria in soffitta (21,61 m²), un locale tecnico (7,23 m²) e un locale caldaia (12,72 m²). L'attuale canone di locazione mensile è di 420 €, corrispondente a un canone netto annuo di 5.040 €. Ciò equivale a un canone di locazione di 6,26 € al metro quadro. L'attuale fattore di prezzo di acquisto è 15,67, con un conseguente prezzo di acquisto di 1.177,52 € al metro quadro. L'ultimo aumento del canone di locazione è avvenuto il 1° aprile 2020; un adeguamento del canone fino al 20% aumenterebbe il canone mensile a 504 € (6.048 € di canone netto annuo), corrispondente a un fattore di prezzo di acquisto di 13,06. Le spese condominiali mensili ammontano a 498,27 €. Di questi, 187,36 € sono per costi recuperabili (inclusi i costi di riscaldamento pari a 78,62 €), 183,83 € sono per contributi al fondo di riserva e 127,08 € sono per costi non recuperabili. Nota: oltre a questo appartamento, sono in vendita anche altre due unità nello stesso edificio: questo offre agli investitori interessati l'opportunità di acquistare più appartamenti in un unico pacchetto e aumentare il potenziale di rendimento. Questo appartamento ben tenuto e ben progettato combina una solida situazione locativa con un interessante potenziale di rivalutazione, offrendo

così un investimento sicuro in una buona posizione a Neumünster.

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

### 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.

**Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25053095 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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