

Neumünster – Stadtmitte

Interessante opportunità di investimento: appartamento ristrutturato di 4 locali con balcone al 1° piano

Codice oggetto: 25053097



PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84,06 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25053097 - 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053097
Superficie netta	ca. 84,06 m ²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	139.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25053097 - 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

La proprietà



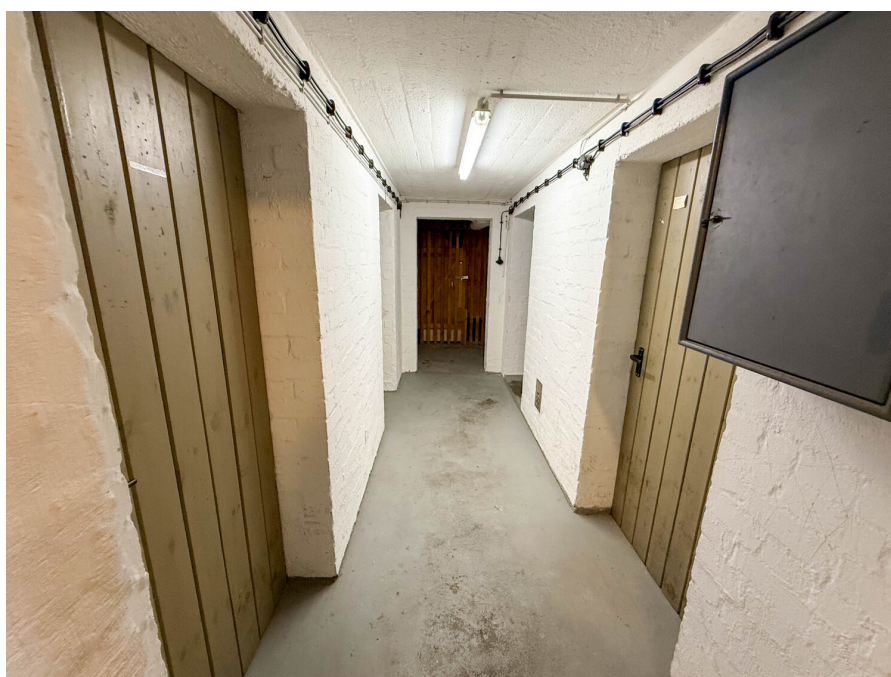
Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



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

Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà

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.DE

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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmittle

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento a Neumünster è stato convertito in 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 con contratto di locazione a tempo indeterminato dal 1° marzo 2025, garantendo un reddito da locazione stabile e sicuro fin da subito. 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 primo piano, lato destro (appartamento numero 4), 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 4 locali ha una superficie abitabile di 84,06 m². La disposizione è la seguente: ingresso (6,20 m²), bagno (3,95 m²), cucina (7,40 m²), camera I (15,83 m²), camera II (10,90 m²), camera III (22,92 m²), camera IV (14,37 m²) e un balcone (4,98 m²), che è incluso nel calcolo della superficie abitabile al 50% (2,49 m²). Il balcone è esposto a sud/ovest e offre sole fino a sera. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato: sia il bagno che la tinteggiatura sono stati rinnovati. La cucina è di proprietà degli inquilini e pertanto non è inclusa nella vendita. Oltre alla superficie abitabile, l'unità dispone di 15,06 m² di spazio di deposito privato, composto da una cantina (9,70 m²) e un ripostiglio in soffitta (5,36 m²). Inoltre, i residenti hanno accesso a locali accessori comuni 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'appartamento è affittato a tempo indeterminato dal 1° marzo 2025. L'attuale canone mensile è di 727,32 €, corrispondente a un canone netto annuo di 8.727,84 €. Ciò equivale a un canone di 8,65 € al metro quadro. È in vigore un canone indicizzato. L'attuale fattore di prezzo di acquisto è 15,93, con un prezzo di acquisto al metro quadro di 1.653,58 €. Le spese condominiali mensili ammontano a 606,66 €. Di questo importo, 233,44 € sono destinati ai costi di gestione (inclusi i costi di riscaldamento pari a 98,38 €), 228,33 € alle riserve e 144,88 € ai costi non imputabili. Nota: oltre a questo appartamento, sono in vendita anche altre due unità nello stesso edificio. Ciò offre agli investitori interessati l'opportunità di acquistare più appartamenti in un unico pacchetto e di aumentare il loro potenziale 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25053097 - 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: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25053097 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com