

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 m<sup>2</sup> • 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 <sup>2</sup> |
| 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 / Riquilificazione | 2025  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Superficie lorda                   | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| 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 – Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà





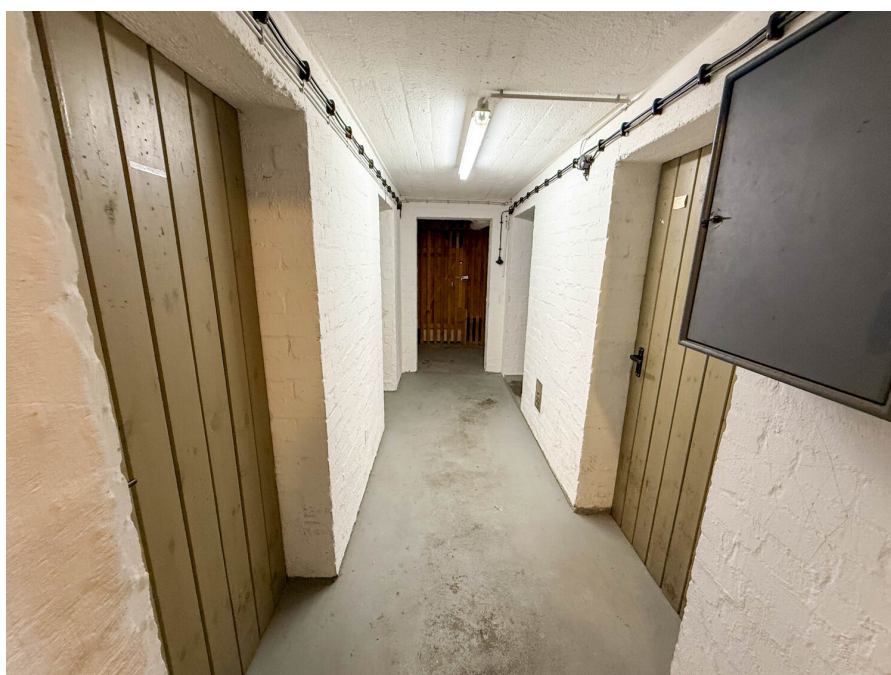
Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## 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





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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/neumuenster](http://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-MIT-100-23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Note 2,00 bis 2,50  
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 Immobilienmakler  
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](http://www.von-poll.com)

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

**KILIA**  
F.C. KILIA  
V1902  
F&Z

**THW KIEL**  
1904

**KIELER SV HOLSTEIN**  
VON 1900

**ADLER**  
KIELER TV

**ALTENHOLZ**  
TSV  
1948

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

Codice oggetto: 25053097 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## 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 m<sup>2</sup>
- Eigene Nutzfläche: 15,06 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>: 8,65 €
- Indexmiete vereinbart
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 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/(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: 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](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)