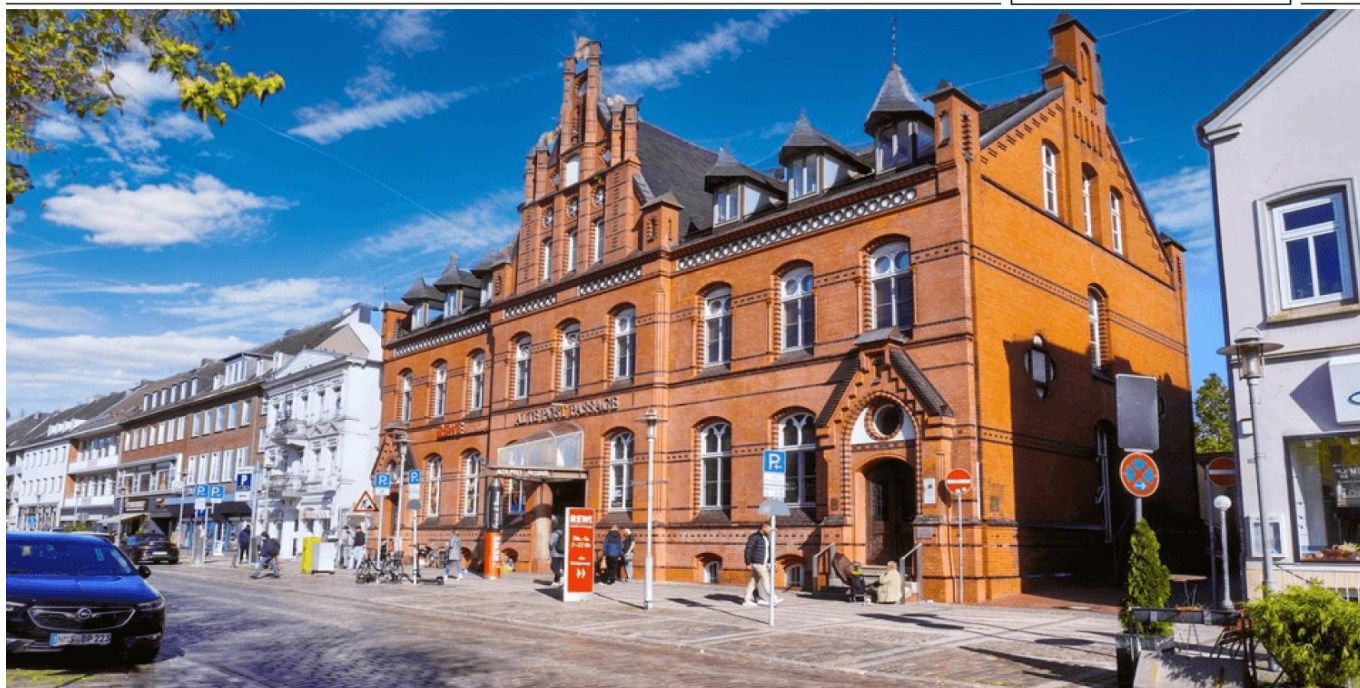


Neumünster – Stadtmitte

# Edificio commerciale e per uffici di interesse storico a Neumünster

Codice oggetto: 25471055.5



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

PREZZO D'ACQUISTO: 6.058.500 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.863 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25471055.5 - 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: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25471055.5
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1886
Garage/Posto auto	28 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	6.058.500 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 2.144 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 2144 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 2144 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

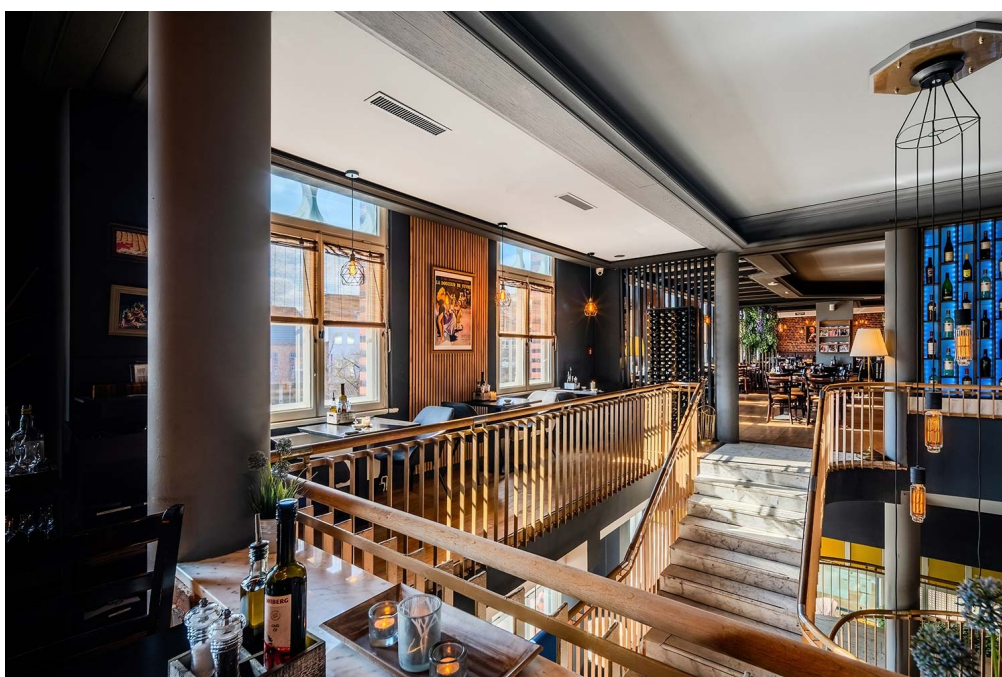
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		



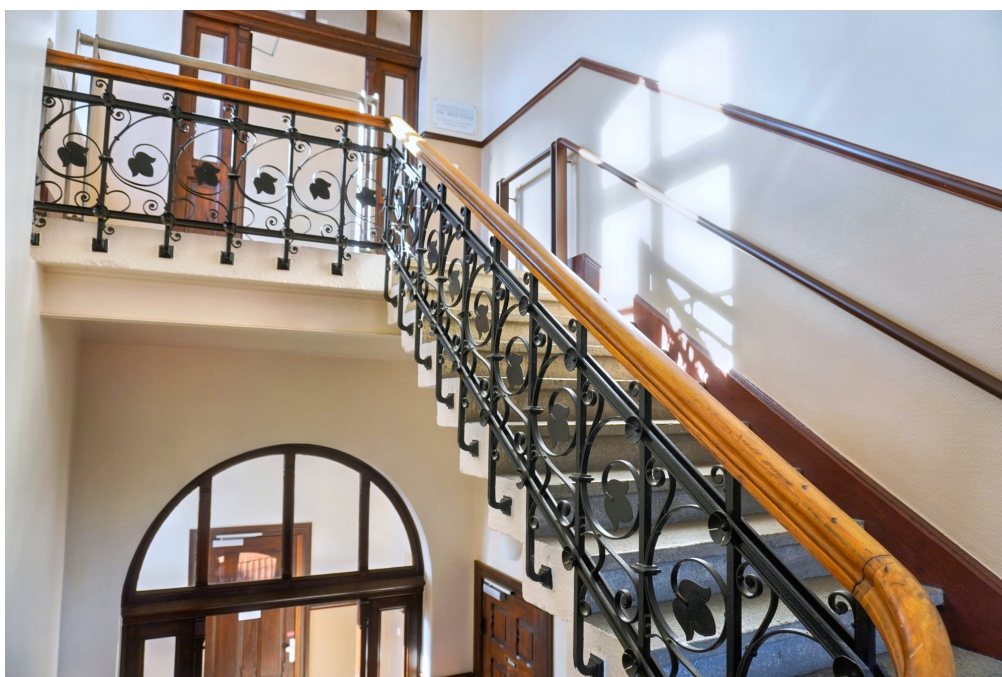
Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmittte

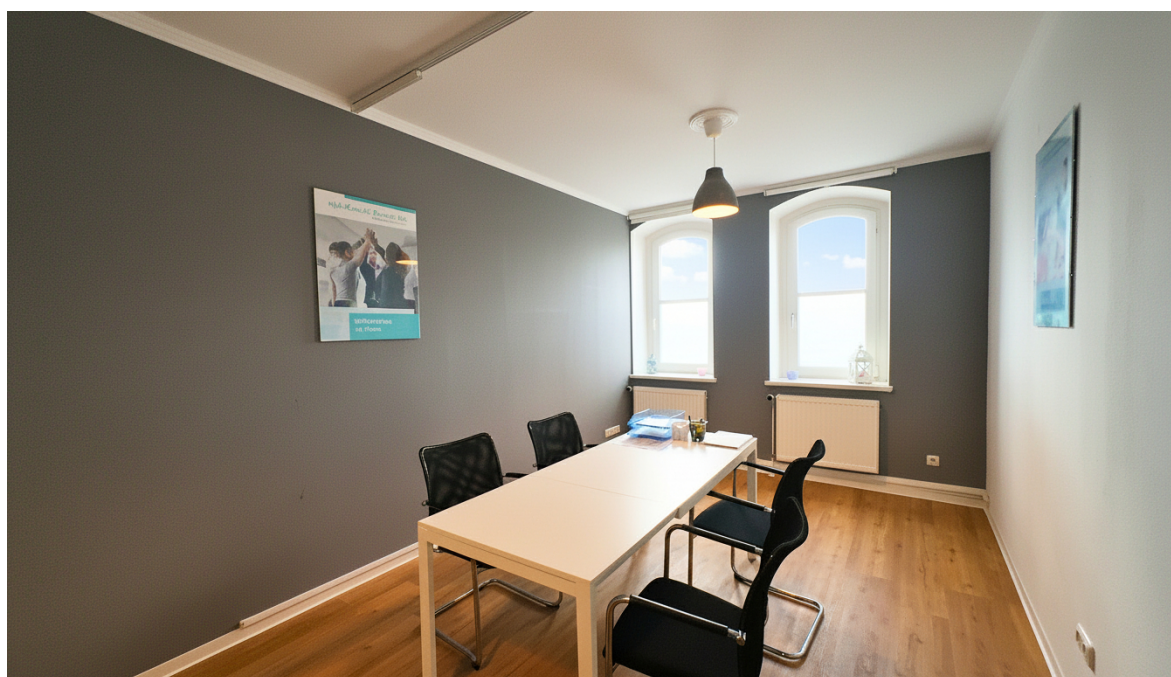
## La proprietà





Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà





**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!!!





Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà



### 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 Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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





**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)

Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

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 Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig 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)

VP

VON POLL  
FINANCE



## IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypothekenzertifikat 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)

Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## La proprietà

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: F&Z Institut  
18 TEST: 5.000 Makler  
GUT: 80% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die volle Note 5,0  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/begierteste-produkte-services

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FACHKRÄFTE  
DEUTSCHLANDSTEST

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FACHKRÄFTE  
DEUTSCHLANDSTEST

**VP**  
5 Jahre  
★★★★★  
F&Z  
18. Test: 88  
Immobilienmakler in  
Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
net

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

**Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Una prima impressione

Situato nel cuore del centro di Neumünster, l'Alte Post Passage è un edificio commerciale e di vendita al dettaglio di grande impatto architettonico, tutelato come monumento storico. Con una superficie totale locabile di circa 2.144 m<sup>2</sup> e 28 posti auto sotterranei, l'immobile si presenta come un investimento interessante e stabile in una posizione privilegiata nel centro città. L'edificio coniuga il fascino storico con la funzionalità moderna e vanta un mix equilibrato di spazi commerciali, ristoranti e uffici, rendendolo una location attraente e versatile per aziende e attività commerciali. Il passaggio è completamente locato e vanta una solida base di inquilini con contratti di locazione a lungo termine. Un popolare supermercato al piano terra, l'affittuario principale, garantisce un flusso costante di clienti. L'offerta è completata da un ristorante ben avviato con un elevato flusso di clienti e da due uffici ai piani superiori, affittati a società di servizi. I 28 posti auto sotterranei sono completamente locati e offrono un comodo parcheggio direttamente presso l'edificio sia per gli inquilini che per i visitatori. L'architettura dell'Alte Post Passage è caratterizzata da una facciata di valore storico che caratterizza in modo significativo il paesaggio urbano di Großflecken e rappresenta quindi una parte importante del patrimonio culturale della città. Il suo status di edificio storico sottolinea il carattere unico e la qualità architettonica dell'edificio, mentre la solida infrastruttura tecnica e la manutenzione continua garantiscono che soddisfi i moderni requisiti di utilizzo. La posizione di Großflecken è una delle più ambite della città. La piazza del mercato, il municipio e numerosi negozi, ristoranti e servizi si trovano nelle immediate vicinanze. L'intenso traffico pedonale e l'eccellente accessibilità, sia a piedi che con i mezzi pubblici, rendono l'immobile un luogo estremamente attraente sia per inquilini che per investitori. L'Alte Post Passage a Neumünster rappresenta un investimento sicuro e a prova di futuro. Ciò è dovuto alla combinazione di architettura storica, spazi commerciali completamente affittati, redditi da locazione stabili a lungo termine e una posizione privilegiata nel centro città.



Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

### Objektbeschreibung:

- Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude im Herzen der Neumünsteraner Innenstadt
- Gesamtvermietete Fläche: ca. 2.144 m²
- 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 Großfleck
- 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

**Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

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 Büro Zwecke.

**Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Ulteriori informazioni

**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: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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