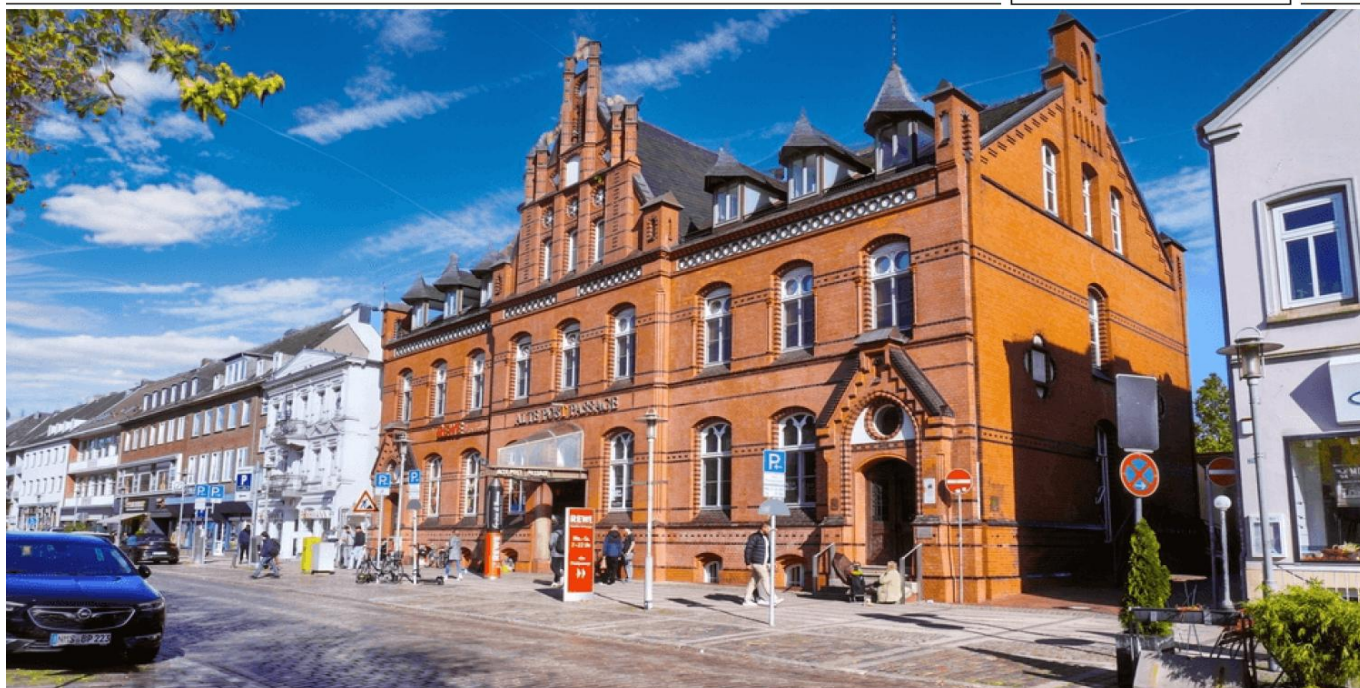


Neumünster – Stadtmitte

Edificio commerciale e per uffici di interesse storico a Neumünster

Codice oggetto: 25471055.5



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 6.058.500 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.863 m²

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 ²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 2144 m ²
Superficie affittabile	ca. 2144 m ²

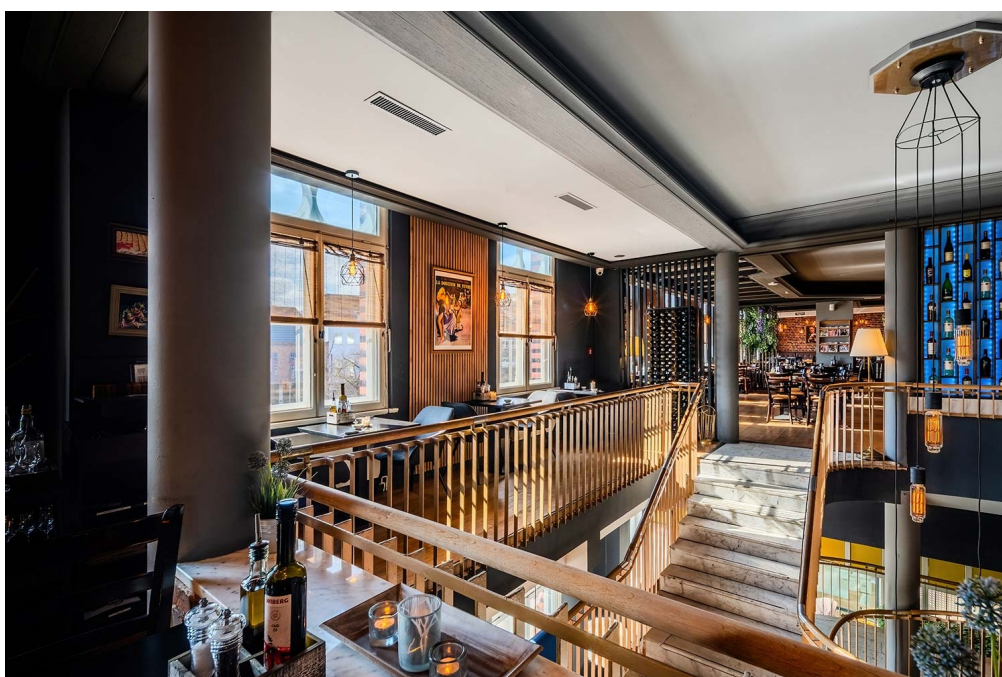
Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Dati energetici

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

Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

La proprietà



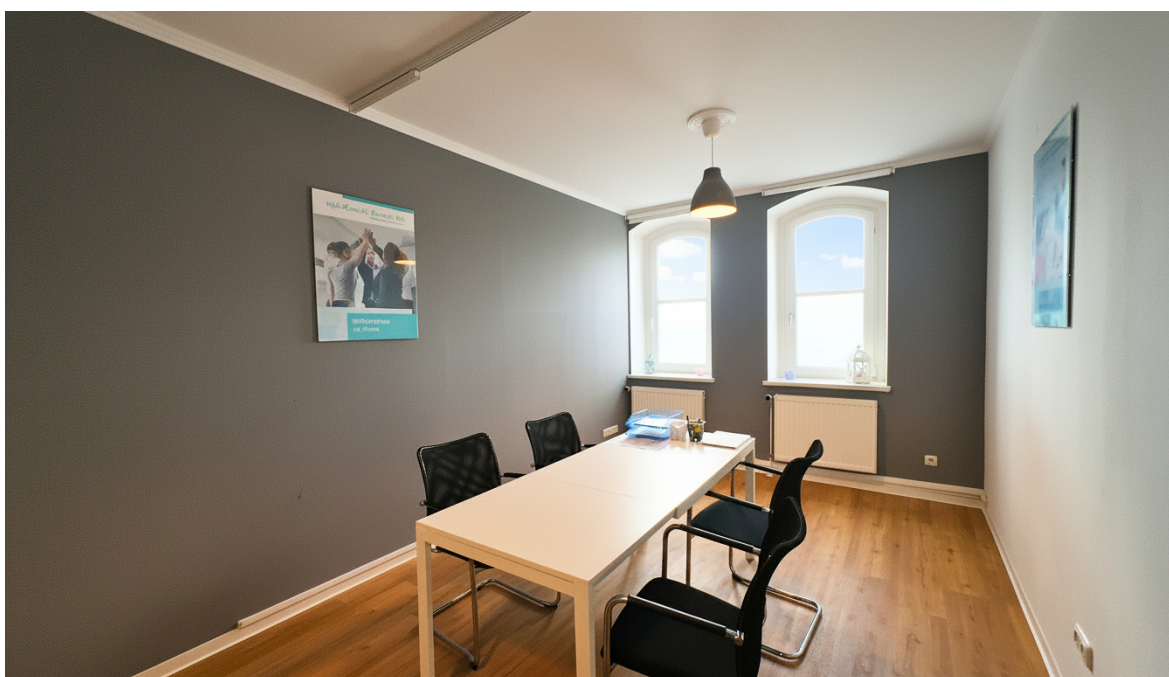
Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

La proprietà



Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà





EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN
UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!

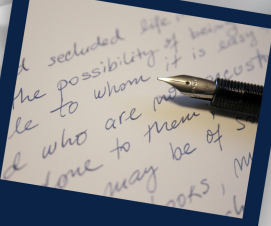
🔗 **Hausanschlüsse** –
oft unterschätzt, aber essenziell! 🏠

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

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

**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

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

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

Codice oggetto: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La proprietà

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-prod.kie-services

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FACHVEREIN DEUTSCHLANDTESTER

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FACHVEREIN DEUTSCHLANDTESTER

VON POLL IMMOBILIEN
5 STERNE
F&Z
10/23
100% Kundenzufriedenheit
VON POLL IMMOBILIEN
KI

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 m² 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 Großflecken
- 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com