Neumünster – Stadtmitte

Attraktive Kapitalanlage: Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. OG

Número da propriedade: 25053097.1

PREÇO DE COMPRA: 139.000 EUR • **ÁREA:** ca. 84,06 m² • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Numa vista geral

Número da propriedade	25053097.1
Área	ca. 84,06 m²
Piso	1
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1957

Preço de compra	139.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m²
Área arrendáve	ca. 99 m²
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	20.09.2031
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	145.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/neumuenster

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Uma primeira impressão

Diese charmante Eigentumswohnung in Neumünster wurde zum 01.07.2025 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Seit dem 01.03.2025 ist die Wohnung unbefristet vermietet und garantiert damit sofort stabile und gesicherte Mieteinnahmen. Der Kauf erfolgt vermietet, sodass Sie direkt von laufenden Erträgen profitieren.

Besonders attraktiv ist die gesetzliche Regelung zur Kündigungssperrfrist nach WEG-Umwandlung: In Schleswig-Holstein gilt eine dreijährige Sperrfrist ab Eintragung ins Grundbuch, in der eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist. Somit besteht für Kapitalanleger langfristige Planungssicherheit – in diesem Fall voraussichtlich bis Juli 2028.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts (Wohnungsnummer 4) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957. Das Haus umfasst insgesamt acht Einheiten, die sich ein Treppenhaus teilen, mit jeweils zwei Wohnungen pro Etage. Auf dem Grundstück stehen zudem gemeinschaftliche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 84,06 m². Die Aufteilung ist wie folgt: Flur (6,20 m²), Badezimmer (3,95 m²), Küche (7,40 m²), Zimmer I (15,83 m²), Zimmer II (10,90 m²), Zimmer III (22,92 m²), Zimmer IV (14,37 m²) sowie ein Balkon (4,98 m²), der mit 50 % in die Wohnfläche einberechnet ist (2,49 m²). Der Balkon ist nach Süd/West ausgerichtet und bietet sonnige Stunden bis in den Abend.

Die Wohnung wurde frisch renoviert – sowohl das Badezimmer als auch die Malerarbeiten wurden erneuert. Die Küche ist Eigentum der Mieter und daher nicht Bestandteil des Verkaufs.

Neben der Wohnfläche verfügt die Einheit über 15,06 m² eigene Nutzfläche, bestehend aus einem Kellerraum (9,70 m²) sowie einem Dachbodenabteil (5,36 m²). Zusätzlich können die Bewohner gemeinschaftliche Nebenräume mit einer Fläche von 60,99 m² nutzen, darunter eine Waschküche im Keller (19,43 m²), ein Trockenraum im Dachgeschoss (21,61 m²), ein Hausanschlussraum (7,23 m²) sowie ein Heizungsraum (12,72 m²).

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2025 unbefristet vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 727,32 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 8.727,84 € entspricht. Damit

liegt der Mietpreis pro Quadratmeter bei 8,65 €. Es ist eine Indexmiete vereinbart. Der aktuelle Kaufpreisfaktor beträgt 15,93, der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt bei 1.653,58 €.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf insgesamt 606,66 €. Davon entfallen 233,44 € auf umlagefähige Kosten (inklusive Heizkosten in Höhe von 98,38 €), 228,33 € auf die Rücklagenzuführung sowie 144,88 € auf nicht umlagefähige Kosten.

Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung kombiniert eine solide Vermietungssituation mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial und bietet damit eine sichere Kapitalanlage in guter Lage von Neumünster.

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com