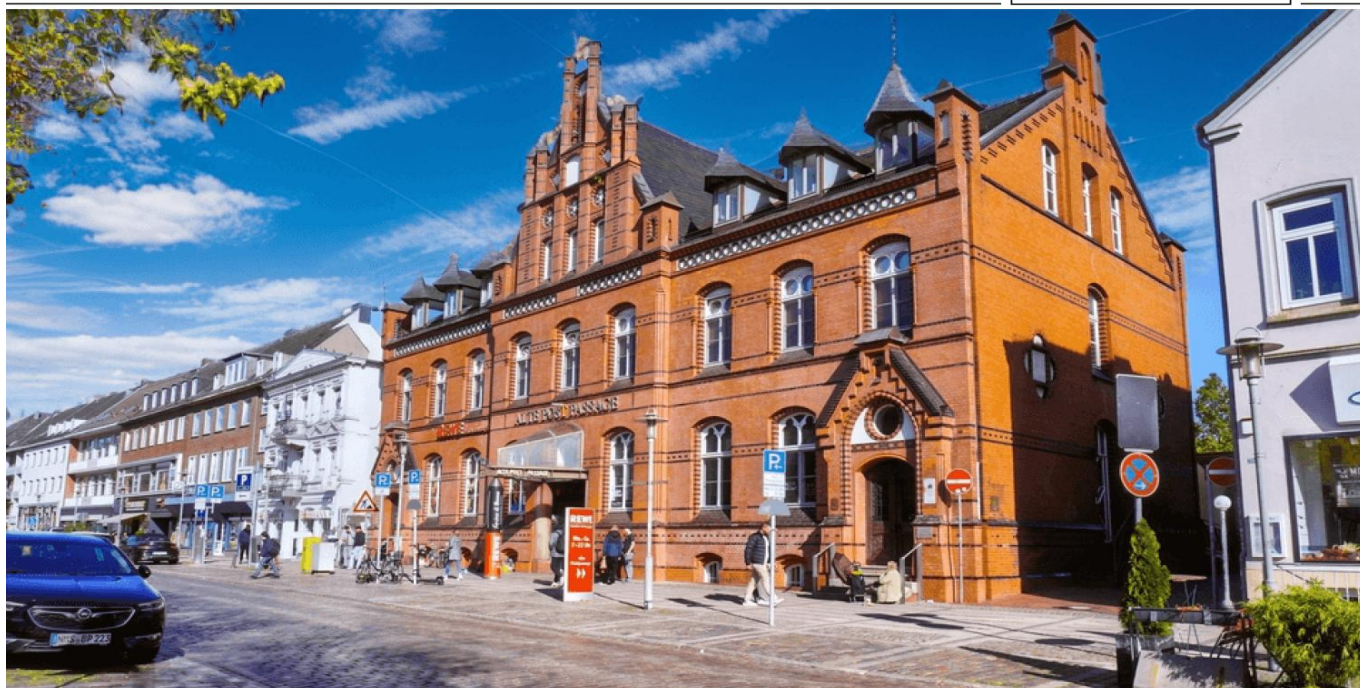


Neumünster – Stadtmitte

Denkmalgeschütztes Geschäfts- und Bürogebäude in Neumünster

Número da propriedade: 25471055.5



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 6.058.500 EUR • ÁREA DO TERRENO: 2.863 m²

Número da propriedade: 25471055.5 - 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: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Numa vista geral

Número da propriedade	25471055.5	Preço de compra	6.058.500 EUR
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1886		
Tipo de estacionamento	28 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área total	ca. 2.144 m²
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 2144 m²
		Área arrendáve	ca. 2144 m²

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento central

Certificado
Energético

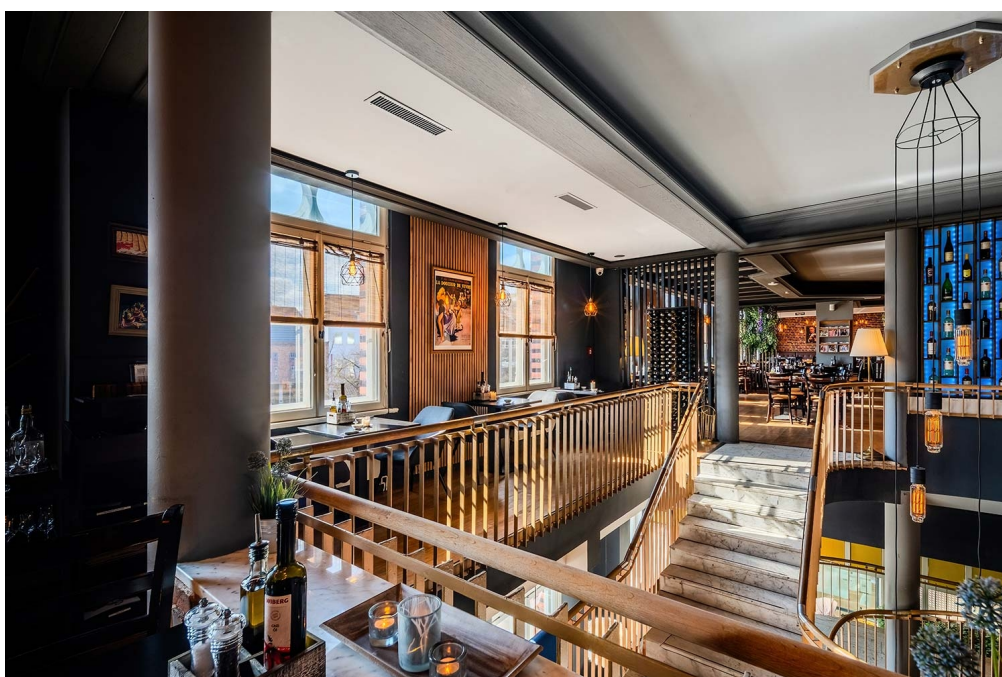
Legally not required

Aquecimento

Aquecimento urbano

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel



Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel



Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel



Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

O imóvel



VP

VON POLL
COMMERCIAL®

**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!!!

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

O imóvel



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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

O imóvel

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

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

VON POLL
FINANCE



IHNEN GEFÄLLT, 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

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmittre

O imóvel

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
GEHTIG: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die volle Note auf
100 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
FOCUS 10/23 DEUTSCHLANDTEST

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST

VON POLL IMMOBILIEN
5 STERNE
2023
Für Besten
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
net

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Uma primeira impressão

Im Zentrum der Neumünsteraner Innenstadt befindet sich die Alte Post Passage, ein architektonisch eindrucksvolles und denkmalgeschütztes Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude. Das Objekt präsentiert sich mit einer Gesamtvermietungsfläche von rund ca. 2.144 m² und 28 Tiefgaragenstellplätzen als attraktive und wertstabile Kapitalanlage in bester Innenstadtlage.

Das Gebäude vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität und überzeugt durch einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Büroflächen, wodurch es zu einem attraktiven und vielseitigen Standort für Gewerbe und Handel wird. Die Passage ist voll vermietet und verfügt über eine nachhaltige Mieterstruktur, die langfristige Verträge aufweist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut besuchter Supermarkt, der als Hauptmieter für anhaltende Kundenandrangs sorgt. Das Angebot wird durch ein gut etabliertes Restaurant mit hohem Gästeaufkommen sowie zwei Büroeinheiten in den oberen Etagen, die an Dienstleistungsunternehmen vermietet sind, ergänzt. Die 28 Tiefgaragenstellplätze stehen vollständig vermietet zur Verfügung und bieten sowohl Mietern als auch Besuchern komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Die Architektur der Alten Post Passage ist geprägt von einer historisch wertvollen Fassade, die das Stadtbild am Großflecken maßgeblich mitgestaltet und somit ein wichtiger Bestandteil der Stadtkultur ist. Der Denkmalschutz unterstreicht den besonderen Charakter und die architektonische Qualität des Gebäudes, während gleichzeitig eine solide technische Ausstattung und laufende Instandhaltung den modernen Nutzungsanforderungen gerecht werden.

Die Lage am Großflecken gehört zu den am besten frequentierten Adressen der Stadt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich der Marktplatz, das Rathaus sowie zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die hohe Passantenfrequenz und die gute Erreichbarkeit – sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – machen die Immobilie zu einem äußerst attraktiven Standort für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Die Alte Post Passage in Neumünster ist eine zukunftsichere und wertbeständige Kapitalanlage. Das liegt an ihrer Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, vollvermieteten Gewerbeflächen, langfristig stabilen Mieterträgen und einer erstklassigen Innenstadtlage.

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25471055.5 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Pessoa de contacto

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

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com