

Neumünster – Stadtmitte

## Attraktive Kapitalanlage: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Hochparterre

Objektnummer: 25053095.1



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

KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25053095.1               |
| Wohnfläche   | ca. 67,09 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1957                     |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 79.000 EUR                                                                            |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                                 |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Vermietbare Fläche            | ca. 79 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung                   | Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                       |

Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 145.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 20.09.2031 | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1960              |



Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

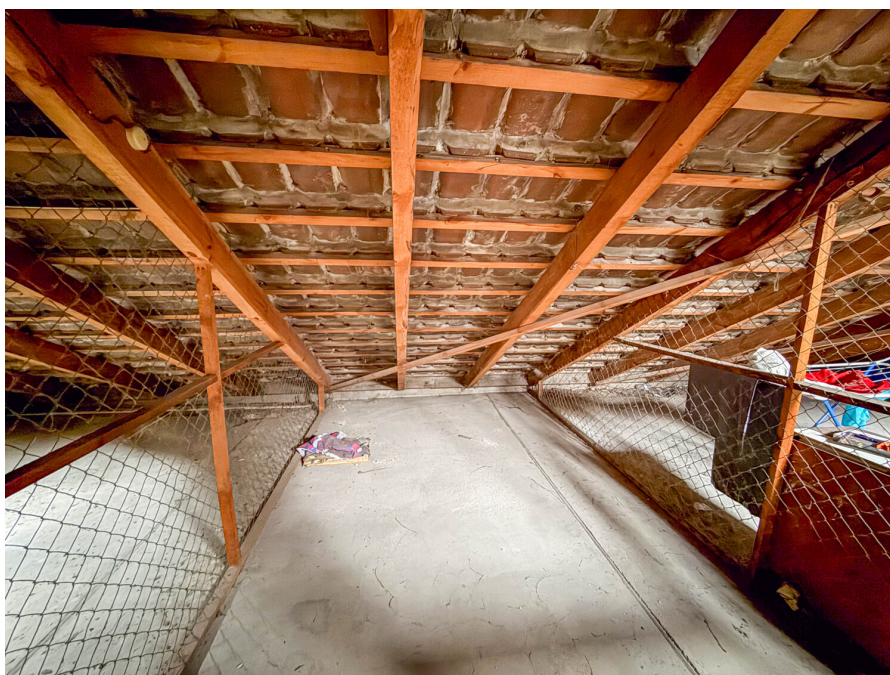
## Die Immobilie





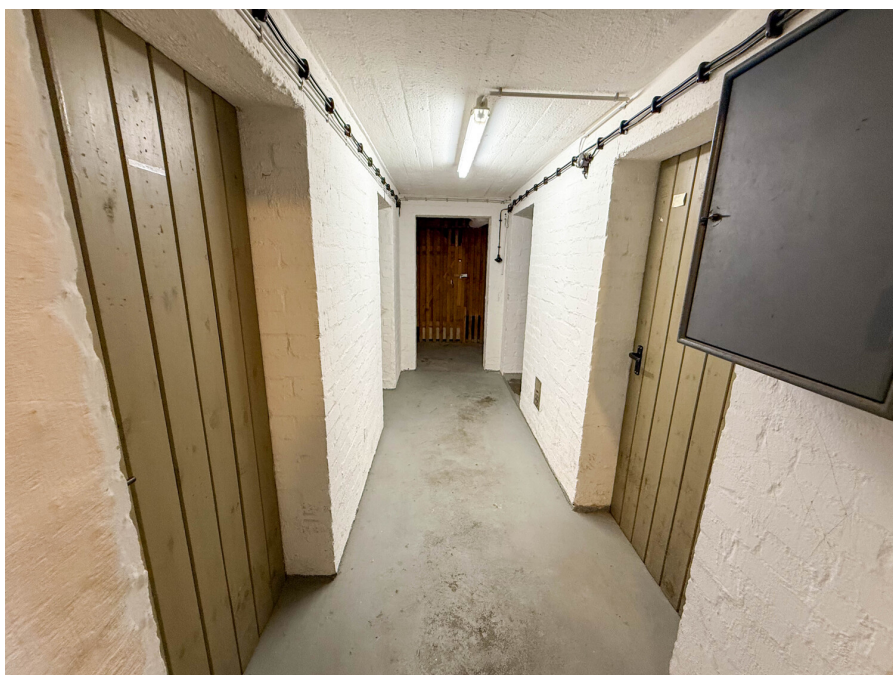
Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

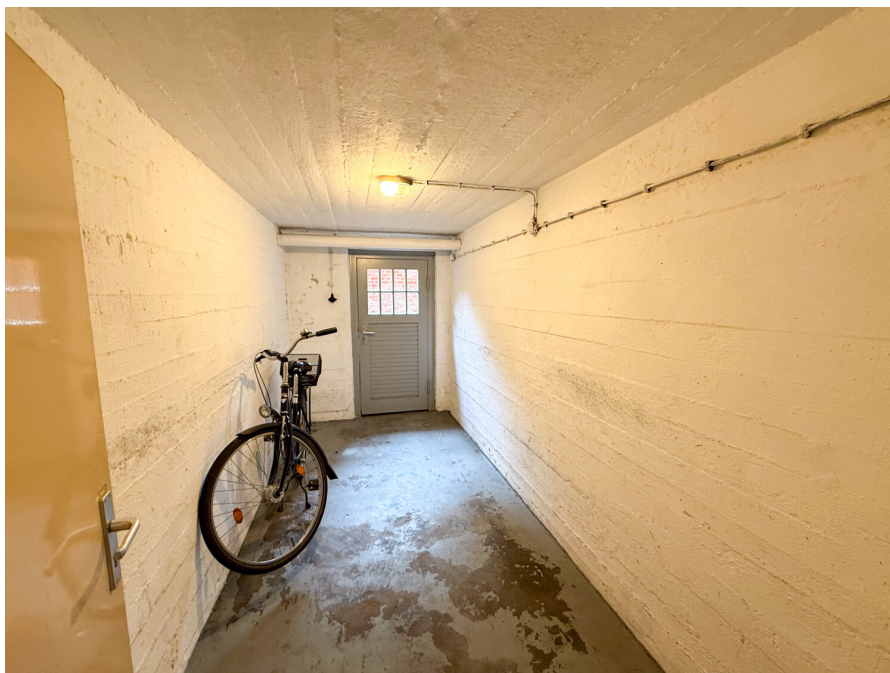
## Die Immobilie





Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com



**Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Eigentumswohnung in Neumünster wurde zum 01.07.2025 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Seit dem 01.04.2011 ist die Wohnung unbefristet und ununterbrochen vermietet, was sofort stabile und gesicherte Mieteinnahmen garantiert. 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 Hochparterre links (Wohnungsnummer 1) 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 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 67,09 m<sup>2</sup>. Die Aufteilung ist wie folgt: Flur (6,20 m<sup>2</sup>), Badezimmer (4,25 m<sup>2</sup>), Küche (6,94 m<sup>2</sup>), Zimmer I (16,63 m<sup>2</sup>), Zimmer II (19,59 m<sup>2</sup>), Zimmer III (10,57 m<sup>2</sup>) sowie ein Balkon (Süd/Ost, 5,82 m<sup>2</sup>, 50 % angerechnet: 2,91 m<sup>2</sup>), der sonnige Stunden bietet.

Die Küche ist Eigentum des Vermieters und somit Bestandteil des Verkaufs.

Neben der Wohnfläche verfügt die Einheit über 12,69 m<sup>2</sup> eigene Nutzfläche, bestehend aus einem Kellerraum (10,38 m<sup>2</sup>) sowie einem Dachbodenabteil (2,31 m<sup>2</sup>). Zusätzlich können die Bewohner gemeinschaftliche Nebenräume mit einer Fläche von 60,99 m<sup>2</sup> nutzen, darunter eine Waschküche im Keller (19,43 m<sup>2</sup>), ein Trockenraum im Dachgeschoss (21,61 m<sup>2</sup>), ein Hausanschlussraum (7,23 m<sup>2</sup>) sowie ein Heizungsraum (12,72 m<sup>2</sup>).

Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 420 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 5.040 € entspricht. Damit liegt der Mietpreis pro Quadratmeter bei 6,26 €. Der aktuelle Kaufpreisfaktor beträgt 15,67, der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt bei 1.177,52 €.

Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.04.2020; bei einer Anpassung der Kaltmiete um

maximal 20% würde sich die Monatskaltmiete auf 504?€ (6.048?€ Jahresnettokaltmiete) erhöhen, was einem Kaufpreisfaktor von 13,06 entsprechen würde.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf insgesamt 498,27 €. Davon entfallen 187,36 € auf umlagefähige Kosten (inklusive Heizkosten in Höhe von 78,62 €), 183,83 € auf die Rücklagenzuführung sowie 127,08 € auf nicht umlagefähige Kosten.

Hinweis: Neben dieser Wohnung stehen im gleichen Gebäude noch zwei weitere Einheiten zum Verkauf – dadurch ergibt sich für interessierte Kapitalanleger die Möglichkeit, gleich mehrere Wohnungen als Paket zu erwerben und das Renditepotenzial zu erhöhen.

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



Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

### Allgemeine Informationen:

- Lage: Hochparterre links, Wohnungsnummer 1
- Wohnfläche: 67,09 m<sup>2</sup>
- Eigene Nutzfläche: 12,69 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftliche Nutzfläche: 60,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Gebäude: Baujahr 1957, 8 Wohneinheiten (2 pro Etage, gemeinsames Treppenhaus)
- Gemeinschaftliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden
- Seit 01.07.2025 nach WEG geteilt

### Mietverhältnis & Rendite:

- Unbefristet vermietet seit 01.04.2011
- Kaltmiete: 420 € pro Monat / 5.040 € pro Jahr
- Mietpreis pro m<sup>2</sup>: 6,26 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.177,52 €
- Kaufpreisfaktor: 15,67

### Hausgeld:

- Umlagefähige Kosten: 187,36 € pro Monat (inkl. Heizung 78,62 €)
- Rücklagenzuführung: 183,83 € pro Monat
- Nicht umlagefähige Kosten: 127,08 € pro Monat
- Gesamt: 498,27 € pro Monat

### Besonderheit:

- Zusätzlich stehen im selben Gebäude zwei weitere Wohnungen zum Verkauf – Möglichkeit zum Paketkauf für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25053095.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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