

Neumünster – Stadtmitte

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

Número de propiedad: 25053097.1



PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84,06 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

De un vistazo

Número de propiedad	25053097.1
Superficie habitable	ca. 84,06 m ²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1957

Precio de compra	139.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 15 m ²
Superficie alquilable	ca. 99 m ²
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	20.09.2031
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	145.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitt

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
10.10.2024, 3.000 Makler
KIELER-IMP-190-22

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten das Preis-Siegel von
im Top 40 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24, DEUTSCHLANDTEST.DE

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
Beste Immobilienmakler
2023
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
IMP

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologie-Reputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F&Z

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Una primera impresión

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 de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Detalles de los servicios

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 de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Otros datos

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 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 de propiedad: 25053097.1 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com