

Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Investieren mit Perspektive – Mehrfamilienhaus mit Wertsteigerungspotenzial

Número de propiedad: 25471012.10



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 349.850 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 187,1 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m²

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

- 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: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

De un vistazo

Número de propiedad	25471012.10
Superficie habitable	ca. 187,1 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	349.850 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 115 m ²
Superficie alquilable	ca. 187 m ²

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.01.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	280.69 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1961

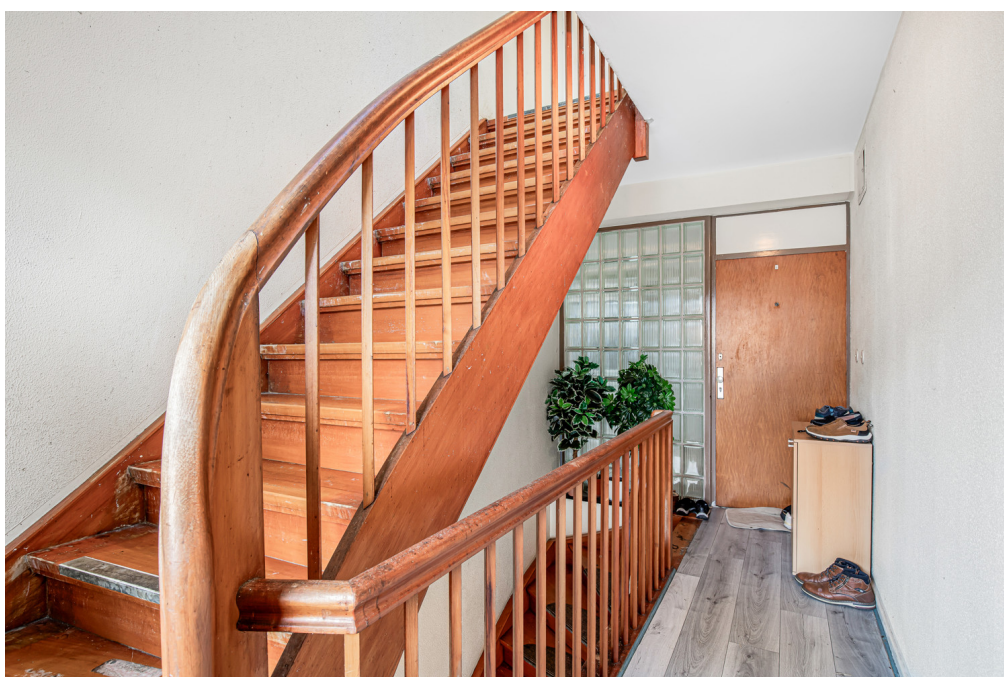
Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad





VP 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

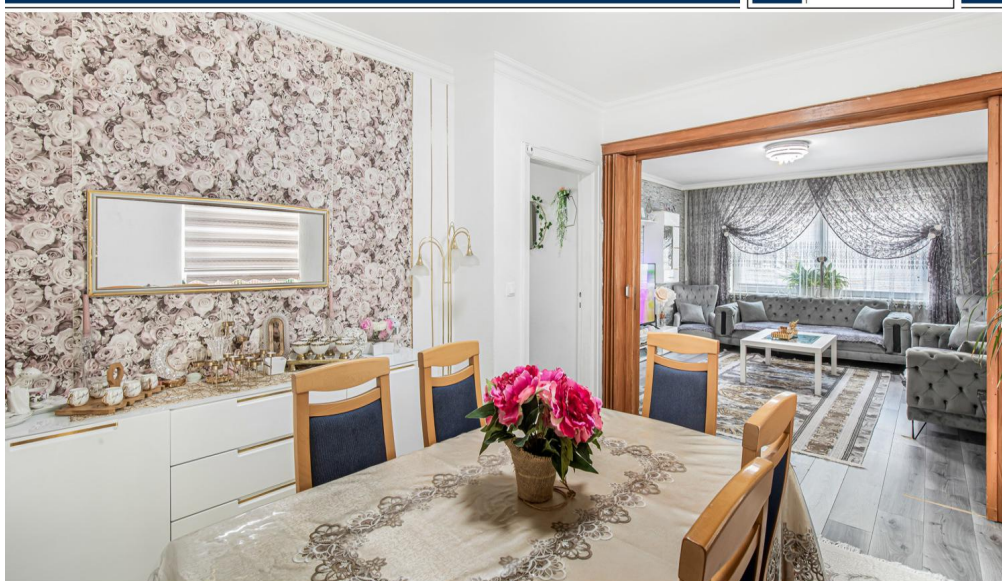
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



www.von-poll.com



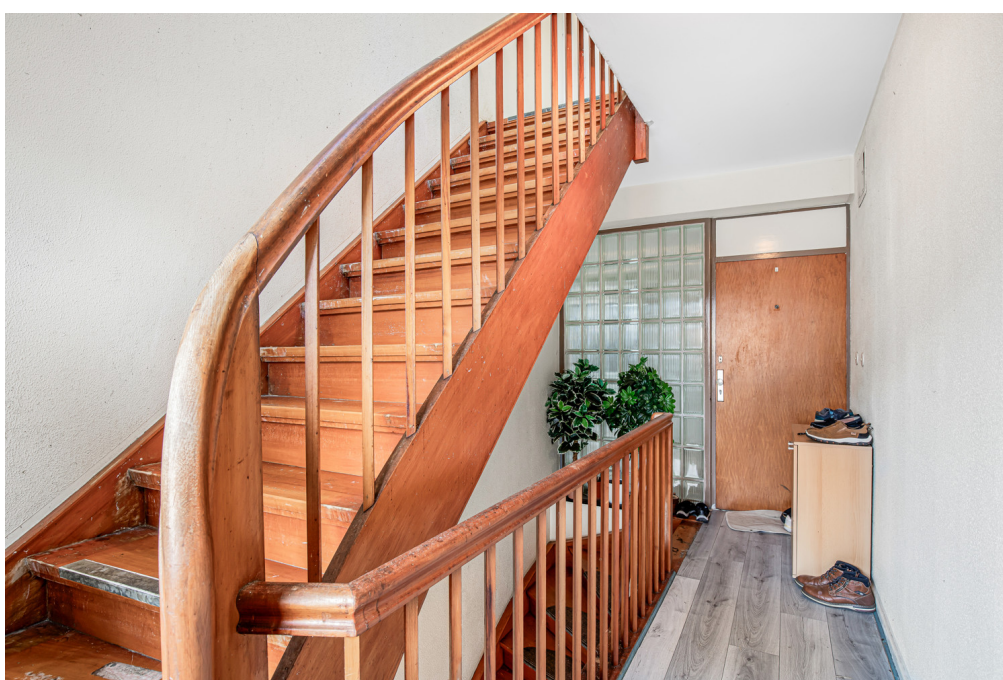
Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIX
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

E&Z-INSTITUT
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogentester-erkrankte-services

VP
Kunden-Anforderungen
★★★★★
TOP 2024
Im Test: 48
Immobilienmakler in
Deutschland
VON POLL IMMOBILIEN

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 de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Una primera impresión

Dieses Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Neumünster bietet die ideale Grundlage für handwerklich geschickte Käufer oder Investoren mit Blick für Entwicklungspotenziale.

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten – zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen punkten mit durchdachten Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen. Zwar ist eine Modernisierung erforderlich, doch genau darin liegt die Chance: Mit überschaubarem Renovierungsaufwand lassen sich hier attraktive, zeitgemäße Wohnräume schaffen. Küchen und Bäder sind funktional, sollten jedoch an heutige Standards angepasst werden.

Ob zur vollständigen Vermietung oder zur teilweisen Eigennutzung – das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage.

Die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur macht das Objekt sowohl für Mieter als auch Eigennutzer besonders attraktiv.

Mit seinem klassischen Charme und dem Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit, Wohnraum mit Wertsteigerungspotenzial zu schaffen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und verleihen Sie diesem Haus neuen Glanz. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Detalles de los servicios

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Solide Bausubstanz, aber renovierungsbedürftig
- Helle, gut geschnittene Räume
- Küchen und Bäder funktional, jedoch modernisierungsbedürftig
- Individuelle Gestaltung möglich (z. B. bei Sanierung)
- Vermietung komplett oder teilweise
- Eigennutzung möglich (z. B. als Mehrgenerationenhaus)
- Ideal für handwerklich versierte Käufer oder Investoren
- Wertsteigerungspotenzial durch Sanierung
- Ruhige und zentrale Wohngegend in Neumünster
- Gute Infrastruktur
- Attraktiv für Mieter und Eigennutzer
- Klassischer Charme
- Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich
- Solide Kapitalanlage
- Attraktive Gelegenheit, ein Immobilienprojekt mit Perspektive zu realisieren

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in im Neumünsteraner Stadtteil Faldera. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Restaurants.

Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in der Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahe gelegene Bushaltestellen gewährleistet, so dass die Innenstadt und andere Stadtteile bequem erreicht werden können. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen eine hohe Lebensqualität für die Bewohner.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft, mit schnellen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglichen. Insgesamt bietet die Lage am Rutenkamp 27 eine harmonische Kombination aus Ruhe und Stadtnähe, ideal für ein komfortables Wohnen in Neumünster.

Número de propiedad: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Otros datos

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: 25471012.10 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Möllemann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com