

Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Neumünster

????????? ??????????: 25053008



www.von-poll.com

???? ??????: 364.850 EUR • ??????????: ca. 187,1 m² • ?????????: 11 • ?????? ????: 334 m²

??????? ?????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053008	????? ???????	364.850 EUR
????????????	ca. 187,1 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	11		
??????????	3		
????? ??????????????	1961	????? ????????????????	2002
?????? ???????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????
	?????? ???????????????	????????????????	
		????????????????????????	ca. 115 m ²
		??????	
		????????????????????	ca. 187 m ²
		??????	
		?????????	???????????

???????? ??????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	280.69 kWh/m²a
??????????????	17.01.2035	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1961
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

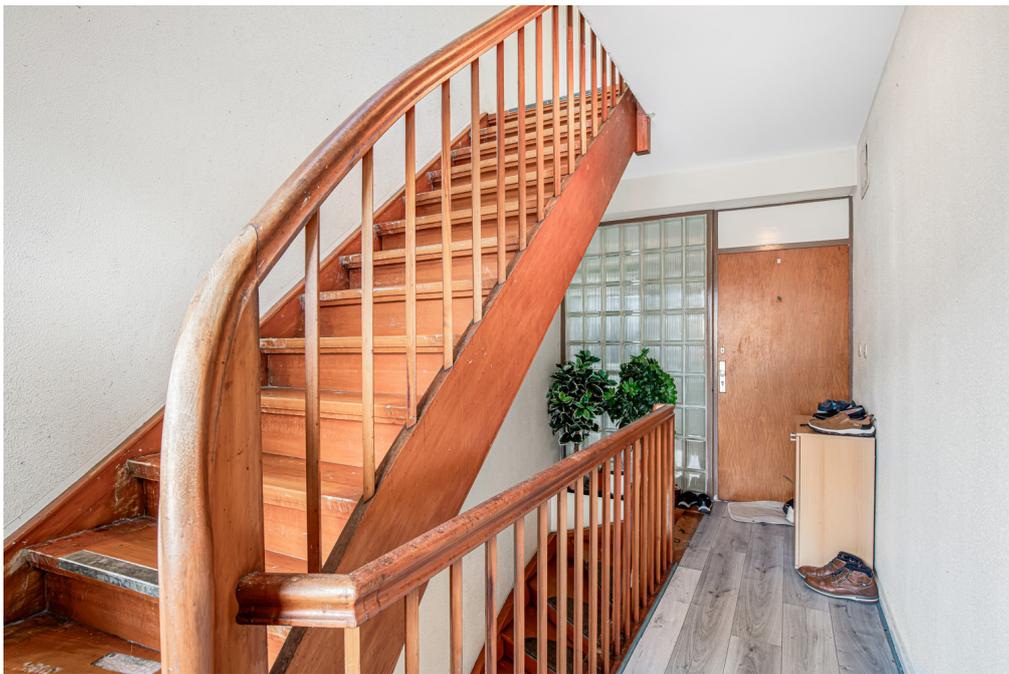
??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



??????? ?????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



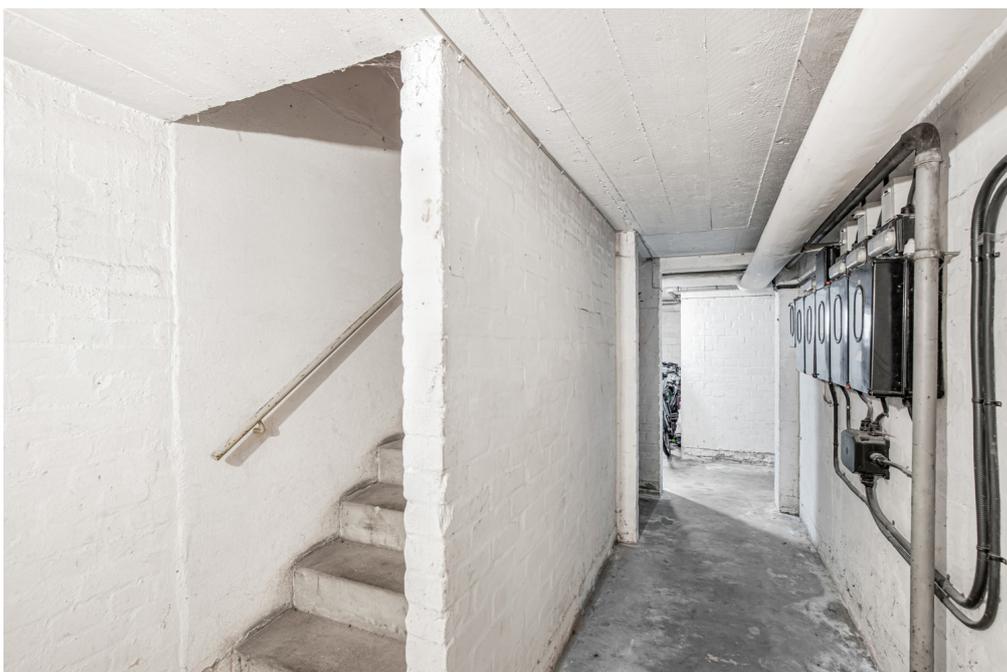
??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



??????? ?????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????





??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



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



www.von-poll.com/kiel

VON POLL IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 17, 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Investit
IM TEST: 3.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 10.23

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 3 Immobilienmakler
Serviceindex: 0,989
10/06/2024

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 3 Immobilienmakler
Serviceindex: 0,989
10/06/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands Beste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterbewertung
02/2024
faz.net/bestimmobilienmakler-2024

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOKUS 18/24/1 DEUTSCHLANDSTREIFE

www.von-poll.com

??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?? ????????



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄHRT, 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA F.C. 1902

THW KIEL 1904

KIELER SV HOLSTEIM VON 1900

ADLER KIELER TV

ALTENHOLZ TSV 1948

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

??? ?????? ???????????

Dieses Mehrfamilienhaus in Neumünster bietet eine solide Basis und viel Potenzial für handwerklich versierte Käufer oder Investoren, die ein Mehrfamilienhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen und eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und verfügen über helle und freundliche Räume, die mit etwas Renovierungsaufwand wieder voll zur Geltung gebracht werden können. Die Küchen und Bäder bilden eine solide Basis, bedürfen aber einer Anpassung an moderne Wohnstandards. Durch eine umfassende Sanierung können attraktive und zeitgemäße Wohnräume geschaffen werden. Die Immobilie eignet sich sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung. Das Haus liegt in einem ruhigen und zentralen Wohngebiet von Neumünster. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Lage macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen, besonders interessant. Mit seinem klassischen Charme und der Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, ist dieses Mehrfamilienhaus eine ideale Gelegenheit, eine wertbeständige Immobilie zu erwerben und aufzuwerten. Nutzen Sie die Chance und machen Sie aus diesem Haus ein echtes Schmuckstück. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

???????????????? ???? ??????????

- Drei Wohneinheiten mit einer großzügigen Raumaufteilung.
- Große Fensterfronten zur Durchflutung der Wohnungen mit Tageslicht und Schaffung einer freundlichen Wohnatmosphäre.
- Jede Wohnung verfügt über eine Küche mit einer soliden Grundausstattung, die sich ideal für eine individuelle Neugestaltung eignet.
- Die Bäder sind funktional ausgestattet und verfügen über Badewanne und Fenster.
- Solide Bausubstanz, die Raum lässt, um zu modernisieren und individuell zu gestalten
- Ruhige und dennoch zentrale Wohnlage in Neumünster mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Zwei PKW-Stellplätze für Mieter im Hof
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum für die Mieter
- Vollkeller und Außenzugang
- Ein Kellerabteil gehört zu jeder Wohnung
- Abstellraum für Fahrräder

??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 280.69 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 ??????
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com