

Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

# Mehrfamilienhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Neumünster

VP azonosító: 25053008



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

VÉTELÁR: 364.850 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 334 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Áttekintés

VP azonosító	25053008
Hasznos lakótér	ca. 187,1 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	11
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1961
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	364.850 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2002
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 115 m <sup>2</sup>
Bérelhet? terület	ca. 187 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	17.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	280.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

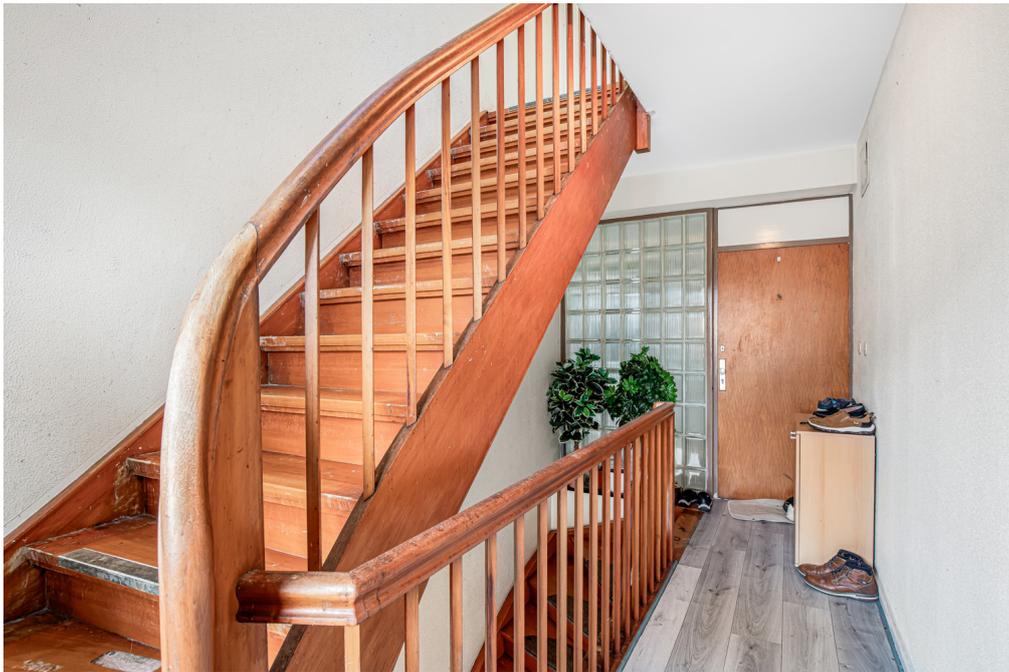
VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



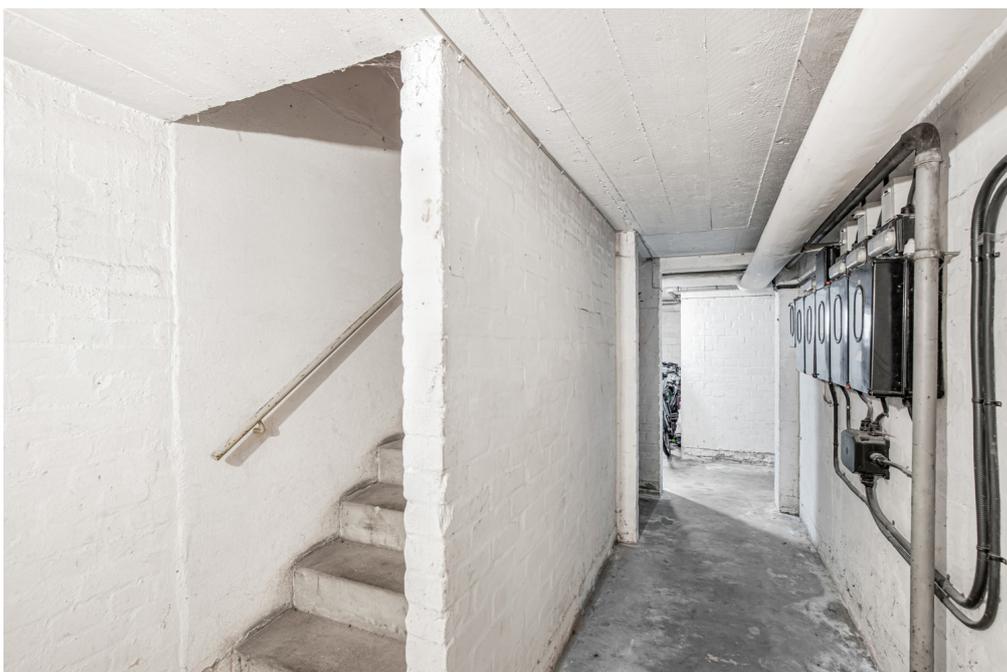
VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



### 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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investit  
EM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden regelmäßig  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Top 100 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024"

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Güter  
1/06/2024

**EAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Beste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotswahl-praedikate-2024-10-14

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
"HERAUSRAGEND"  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS 18/2024 DEUTSCHLANDSTREIFER

**VP**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
Höchster Serviceindex  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

www.von-poll.com

VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Az ingatlan



**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](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 280.69 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25053008 - 24537 Neumünster – Böcklersiedlung Bugenhagen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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