

---

**Wohnungspaket mit 4 ETW für Kapitalanleger in begehrter, innenstadtnaher Lage in Neumünster-Wittorf**



**...eine gute Kapitalanlage...**

**Schlüsseldaten:**

<b>Objektnummer:</b>	752
<b>Objektart:</b>	Wohnungspaket mit 4 ETW für Kapitalanleger in begehrter, innerstadtnaher Lage in Neumünster-Wittorf
<b>Objekt-Ort:</b>	24539 Neumünster
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zimmer:</b>	14,00
<b>Grundstücksfläche:</b> <b>Wohnfläche:</b> <b>Nutzfläche:</b>	ca. 2.842 m <sup>2</sup> ca. 264 m <sup>2</sup> ca. 88 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	Fernheizung, Holzfenster, Kunststofffenster, Einbauküche, Laminatboden, Fliesenboden, Teppichboden, Bad mit Wanne, Abstellraum, Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum, Kabelanschluss
<b>Kennzeichen:</b>	Massivbauweise, Satteldach, vollunterkellert, Westausrichtung Balkon, vermietet
<b>Energieausweis</b>	
Art:	Verbrauch
Kennwert:	122,00
Warmw. enthalten:	NEIN
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 398.000,00
<b>Provision:</b>	3,57% v. Brutto-VK-Preis

<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Diese vier angebotenen Eigentumswohnungen liegen in einem Gebäudekomplex in Neumünster-Wittorf, der 1960 auf einem 2.842 Quadratmeter großen Grundstück errichtet wurde. Die insgesamt 12 Einheiten wurden in den 1980er Jahren umfassend modernisiert/saniert und 1990 in Wohnungseigentum umgewandelt. Die Wohnungen verteilen sich auf zwei Häuser mit jeweils drei separaten Eingängen, in denen sich jeweils vier Wohneinheiten befinden.</p> <p>Das hier angebotene Paket umfasst vier Wohnungen innerhalb eines gemeinsamen Hauseingangs. Zwei davon liegen im Erdgeschoss, zwei im Obergeschoss. Auf jeder Etage gibt es eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit rund 61 Quadratmetern sowie eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit etwa 71 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Einheiten verfügen über eine Einbauküche, ein Vollbad und einen Westbalkon. Zudem sind jeder Wohnung ein oder zwei Kellerräume sowie eine Bodenkammer zugeordnet. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen ein Fahrradkeller, eine Waschküche und ein Trockenboden zur Verfügung.</p> <p>Die vier Wohnungen sind seit vielen Jahren zuverlässig vermietet. Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor dem Gebäude auf einem öffentlichen Parkstreifen; alternativ können in der näheren Umgebung Garagen angemietet werden.</p>
<b>Ausstattung:</b>	<p>Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Auf der Frontseite ist eine Putzschicht aufgetragen, die Gebäuderückseite ist Ende der 1980er Jahre mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet worden. Die Hausdächer sind im Jahre 2010 mit Pfannen neu eingedeckt und mit einer Untersparren-Dämmung inklusive einer PE-Dampfsperre versehen worden. Die durchgehend isolierverglasten Holzfenster stammen zum Teil aus Ende der 1980er Jahre. Soweit Erneuerungsbedürftigkeit vorlag, wurden die Fenster ab 2014 sukzessive durch moderne Kunststofffenster ersetzt. In den Erdgeschosswohnungen sind manuelle Außenrollläden vorhanden. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über einen wartungsfreien Fernwärmeanschluss. Das Brauchwasser wird elektrisch über Durchlauferhitzer erwärmt. Die Wohnungen verfügen über eine Gegensprechanlage. Der Fernsehempfang erfolgt über einen Kabelanschluss.</p>
<b>Sonstiges:</b>	<p>Die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen (ab 01.01.2026) betragen im Einzelnen:</p> <p>Wohnung 5 EGL: 61qm, 2,5-Zim.-Whg., 496,-€ zzgl. 126,-€ NK, zzgl. 104,-€ Heizung</p> <p>Wohnung 6 EGR: 71qm, 3,5-Zim.-Whg., 554,40€ zzgl. 119,-€</p>

	<p>NK, zzgl. 123,-€ Heizung</p> <p>Wohnung 7 OGL: 61qm, 2,5-Zim.-Whg., 483,60€ zzgl. 129,-€ NK, zzgl. 97,-€ Heizung</p> <p>Wohnung 8 OGR: 71qm, 3,5-Zim.-Whg., 554,40€ zzgl. 122,60€ NK, zzgl. 153,-€ Heizung</p> <p>Dementsprechend ergeben sich jährliche Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von 25.060,-€.</p> <p>Die aktuellen Hausgeldvorauszahlungen sind wie folgt gegliedert (gerundet):</p> <p>Wohnung 5: Hausgeld 311,-€, davon nicht umlagefähig 105,-€ (inkl. 66,-€ Rücklagenzuführung)</p> <p>Wohnung 6: Hausgeld 340,-€, davon nicht umlagefähig 116,-€ (inkl. 76,-€ Rücklagenzuführung)</p> <p>Wohnung 7: Hausgeld 307,-€, davon nicht umlagefähig 100,-€ (inkl. 62,-€ Rücklagenzuführung)</p> <p>Wohnung 8: Hausgeld 389,-€, davon nicht umlagefähig 111,-€ (inkl. 72,-€ Rücklagenzuführung)</p> <p>Die Kosten für Strom und Wasser werden individuell mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet. Die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege sowie der Winterdienst werden durch ein beauftragtes Dienstleistungsunternehmen ausgeführt. Diese Kosten sind im Hausgeld inbegriffen.</p> <p>Der addierte Miteigentumsanteil der hier angebotenen vier Wohnungen an der gesamten Wohnanlage liegt bei 330/1.000stel.</p> <p>Im Jahr 2024 hat ein modern aufgestelltes Unternehmen die Hausverwaltung übernommen.</p> <p>Fordern Sie gerne ein Video zu dem gesamten Objekt bei uns an! Wir freuen uns auf Sie!</p>
--	---

<b>Lagebeschreibung:</b>	<p>Die Eigentumswohnungen befinden sich in begehrter, innenstadtnaher Lage und bieten ihren Bewohnern durch die großzügig ausgerichtete Gartenanlage einen angenehmen Ausblick von den Balkonen. In nur wenigen Gehminuten ist das 1.000m entfernte Neumünsteraner Zentrum mit seinem vielschichtigen Infrastrukturmangebot erreichbar. Unweit entfernt in südlicher Richtung liegt</p>
--------------------------	---

das Designer-Outlet Center. Öffentliche Verkehrsmittel stehen in ca. 120m Entfernung zur Verfügung. In fußläufiger Entfernung bieten diverse Supermärkte Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls nicht weit entfernt. Die kreisfreie Stadt Neumünster mit ca. 80.000 Einwohnern liegt zentral im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Kiel beträgt ca. 30 km und nach Hamburg ca. 60 km. Die Messestadt Neumünster bildet ein wichtiges Wirtschaftszentrum der Region und verfügt über eine umfassende Infrastruktur. Aufgrund der Autobahnbindung an die A7 (Auffahrt Neumünster-Nord) ist eine optimale Anbindung zum Fernverkehr gewährleistet.

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

**Courtage:**

Wir weisen abschließend darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisonepflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir 3,57 % Käufercourtage des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 2 Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben einen provisonepflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Wir weisen bereits mit Zusendung dieses Exposés darauf hin, dass vor der Zusendung weiterer objektrelevanter Unterlagen, eine schriftliche Zustimmung Ihrerseits zur Zahlung der o.a. Käufercourtage im Falle des Objekterwerbs, abgefordert wird.

**Widerrufsbelehrung nach Fernabsatzgesetz:**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Anforderung des Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die Firma Paul Peter Immobilien, Großflecken 29, 24534 Neumünster, E-Mail: [info@paul-peter-immobilien.de](mailto:info@paul-peter-immobilien.de), Tel.: 04321-4 33 99 mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder Versand einer E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Datenschutzerklärung:**

Für die Anfrage auf dieses Objekt erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Diese Daten werden in unserer Kartei gespeichert und nicht an Dritte weitergegeben. Sofern Sie keine weiteren Immobilienangebote von uns erhalten möchten bzw. Sie es wünschen, dass Ihre personenbezogenen Daten wieder aus unserer Kartei gelöscht werden, teilen Sie uns dies bitte mittels einer eindeutigen Erklärung (per Post, per Telefax, per E-Mail) mit. Unsere detaillierte Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite ([www.paul-peter-immobilien.de](http://www.paul-peter-immobilien.de)).

**Hinweis:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grundgerwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

---

**Weitere Bilder zum Objekt:**



**Rückansicht**



**Treppenhaus**



**Wohnzimmer Wohnung 1**



**Einbauküche Wohnung 1**



**Badezimmer Wohnung 1**



**Esszimmer Wohnung 2**



**Wohnzimmer Wohnung 3**



**Blick vom Balkon**



**Dachboden**



**Kellergeschoß**



