

Exposé

Mehrfamilienhaus in Neumünster

MFH mit 9 Wohneinheiten in Neumünster Wittorf



Objekt-Nr. OM-416487

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **999.500 €**

Ansprechpartner:
Faruk Mutlu

Mühlenstr.56
24539 Neumünster
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1973	Etage	2. OG
Grundstücksfläche	1.419,05 m ²	Gesamtfläche	616,00 m ²
Etagen	3	Carports	1
Wohnfläche	616,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	1.534,09 €	Nettomiete Soll	68.180
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	57.020
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	9
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in Neumünster

um Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.419 m² in ruhiger Wohnlage von Neumünster.

Das Gebäude wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet, regelmäßig instand gehalten und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 616 m².

Besonderheit: Das Haus ist bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt – jede Einheit ist separat im Grundbuch erfasst. Das schafft maximale Flexibilität für eine spätere Einzelveräußerung oder einen gestaffelten Exit – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Mieterstruktur & Vermietungsstand

- Aktuell sind 8 von 9 Einheiten vermietet – überwiegend langjährige, stabile Mietverhältnisse.
- Eine leerstehende Wohnung (Maisonette) befindet sich in Renovierung und kann kurzfristig neu vermietet werden.
- Jahresnettokaltmiete aktuell: 57.020,52 €
- Mietpotenzial bei Vollvermietung: ca. 68.180 € jährlich
- Weiterer Steigerungsspielraum nach Abschluss der laufenden Sanierungen.

Vollvermietung erfolgt nach Renovierung.

Modernisierungen & Zustand

- 2020–2023: mehrere Wohnungen umfassend renoviert (Böden, Bäder, Elektrik)
- 2005: Fenster (Kunststoff, 2-fach verglast) erneuert
- 2005: Ölzentralheizung erneuert
- Fassade & Dach: funktional, mittelfristig Potenzial für energetische bzw. optische Modernisierung

Ausstattung & Eckdaten

- Kunststofffenster, 2-fach verglast (Bj. ca. 2005)
- Ölzentralheizung (Bj. ca. 2005)
- 4 Pkw-Stellplätze (davon 4 direkt vor dem Haus)
- Gemeinschaftlicher Garten für alle Mieter
- Separate Kellerabteile, gepflegtes Treppenhaus
- Grundstücksfläche: ca. 1.419 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 616 m²

Wohnungsaufteilung & Vermietungsstatus

Erdgeschoss

- 3-Zimmer-Wohnung, 66 m² (links) – vermietet seit 2021, renoviert
- 2-Zimmer-Wohnung, 44 m² (mitte) – vermietet seit 2021, renoviert
- 3-Zimmer-Wohnung, 66 m² (rechts) – vermietet seit 2018, renoviert

1. Obergeschoss

- 3-Zimmer-Wohnung, 66 m² (links) – vermietet seit 01.08.2025, renoviert
- 2-Zimmer-Wohnung, 45 m² (mitte) – vermietet seit 01.08.2025, renoviert
- 3-Zimmer-Wohnung, 66 m² (rechts) – vermietet seit 2022, renoviert

2. Obergeschoss

- 4-Zimmer-Maisonette, 110 m² (links) – vermietet seit 2023, renovierungsbedürftig
- 2-Zimmer-Wohnung, 44 m² (mitte) – vermietet seit 2023, renoviert
- 4-Zimmer-Maisonette, 110 m² (rechts) – leer, in Renovierung

Fazit

Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit solider Mieterstruktur, bewährter Bausubstanz und bestehender Wohnungseigentumsaufteilung – ideal für Investoren, die auf Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial setzen.

Mit moderaten Folgeinvestitionen lässt sich der Objektwert steigern und die Mietrendite weiter optimieren.

Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis, Energieklasse D, Energieverbrauch 119,57 kWh/(m²·a),

Energieträger: Heizöl

Ausstattung

Ein sauberes Mehrfamilienhaus mit verlässlichem Mieterbestand, bewährter Bausubstanz und vorhandener Wohnungseigentumsstruktur – ideal für Investoren, die auf Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial setzen. Mit moderaten Folgeinvestitionen lässt sich der Objektwert steigern und die Mietrendite weiter optimieren. Dieses Objekt bietet ein starkes Fundament für ein nachhaltiges Investment in Neumünster.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in einem angenehm ruhigen Wohnviertel von Neumünster – einer dynamisch wachsenden Stadt im Zentrum Schleswig-Holsteins mit zunehmender Bedeutung als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Umfeld aus und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas – sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Infrastruktur ist solide ausgebaut: Der öffentliche Nahverkehr ist gut getaktet, und über die nahe A7 bestehen schnelle Verbindungen nach Kiel, Hamburg und Lübeck. Das macht die Lage auch für Berufspendler attraktiv.

Der Standort punktet zudem mit seiner zentralen Lage innerhalb Schleswig-Holsteins und einer konstant stabilen Nachfrage am Mietwohnungsmarkt – insbesondere bei Familien, Berufspendlern und Senioren. Das schafft Planungssicherheit und spricht für langfristige Werthaltigkeit der Immobilie.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,57 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



OG 2 R Baustelle

Exposé - Galerie



OG 2 R Baustelle



OG 2 R Baustelle

Exposé - Galerie



OG 2 R Baustelle



OG 2 R Baustelle

Exposé - Galerie



EG Links Schlafzimmer



EG Links Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Links Kinderzimmern



EG Links Küche

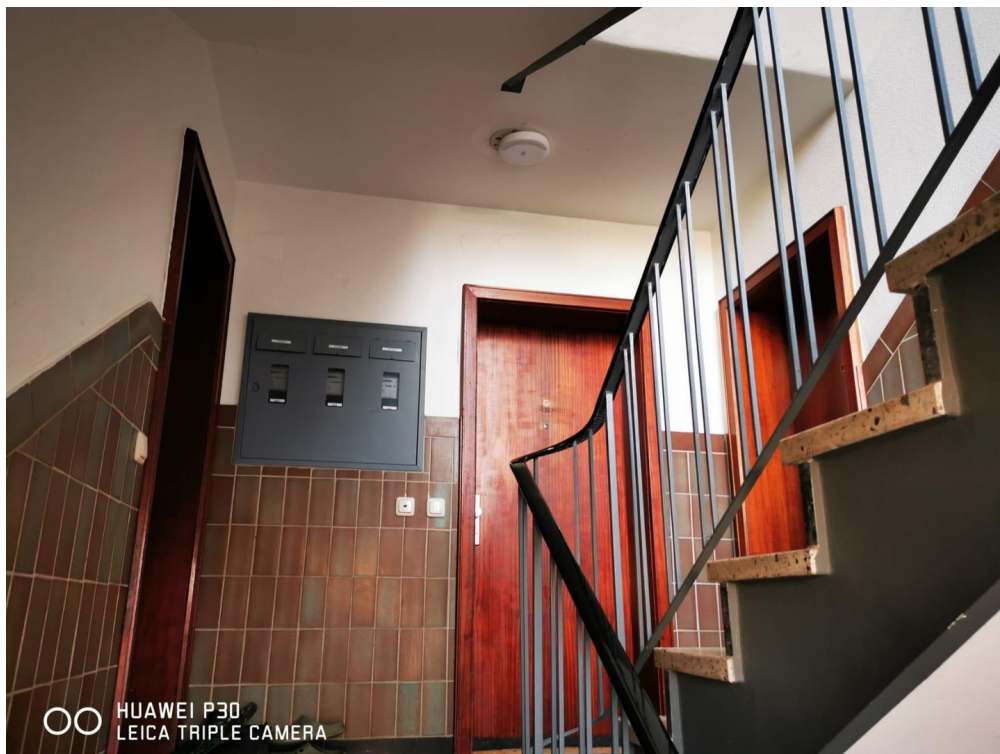


OG 1 Rechts Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG 1 Rechts Flur



EG

Exposé - Galerie



OG 1 Rechts Kinderzimmer



OG 1 Rechts Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG 2 Links Kinderzimmer

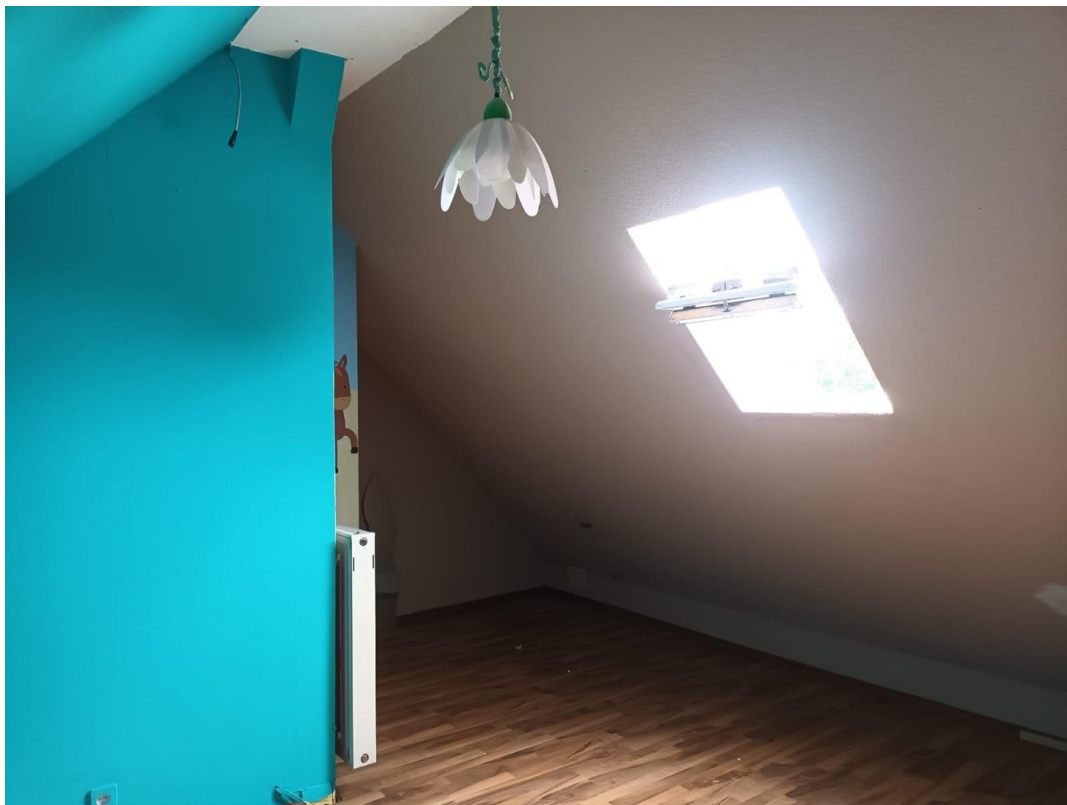


OG 2 Links Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG 2 Links Maissonnet



OG 2 Links Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



OG 2 Links Schlafzimmer



OG 2 Links Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG 2 Links WC



OG 2 Links Küche

Exposé - Galerie



OG 2 Rechts Bad



OG 2 Rechts Küche Flur

Exposé - Galerie



OG 2 Rechts Zimmer Maissonet



EG Mitte 2 Zimmer Flur

Exposé - Galerie



EG Mitte 2 Zimmer Schlafzimmer



EG Mitte 2 Zimmer Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG RECHTS 3 Zimmer Kinderzimm



EG RECHTS 3 Zimmer Schlafzimm

Exposé - Galerie



EG RECHTS 3 Zimmer Küche



EG RECHTS 3 Zimmer Flur

Exposé - Galerie

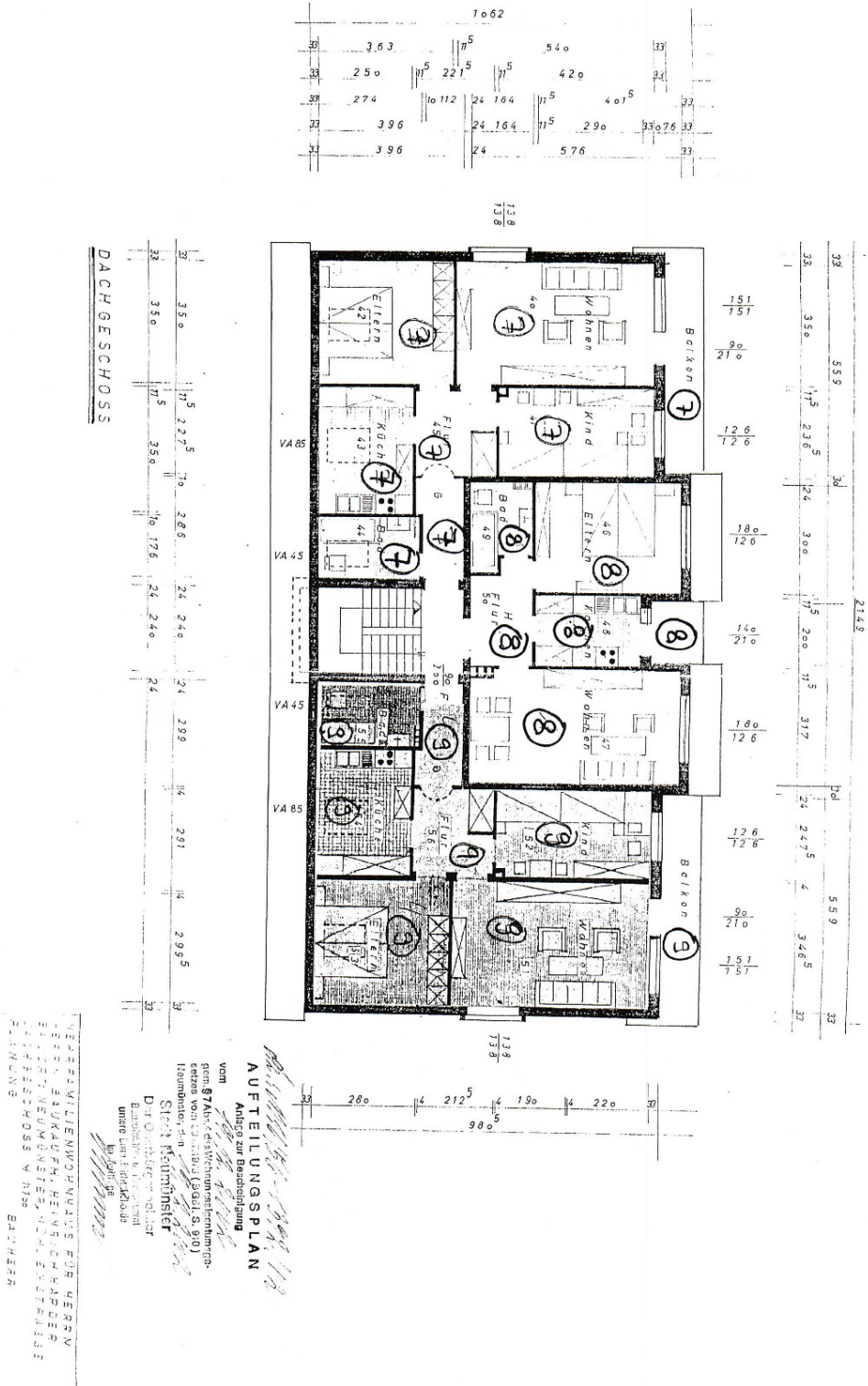


EG RECHTS 3 Zimmer Bad

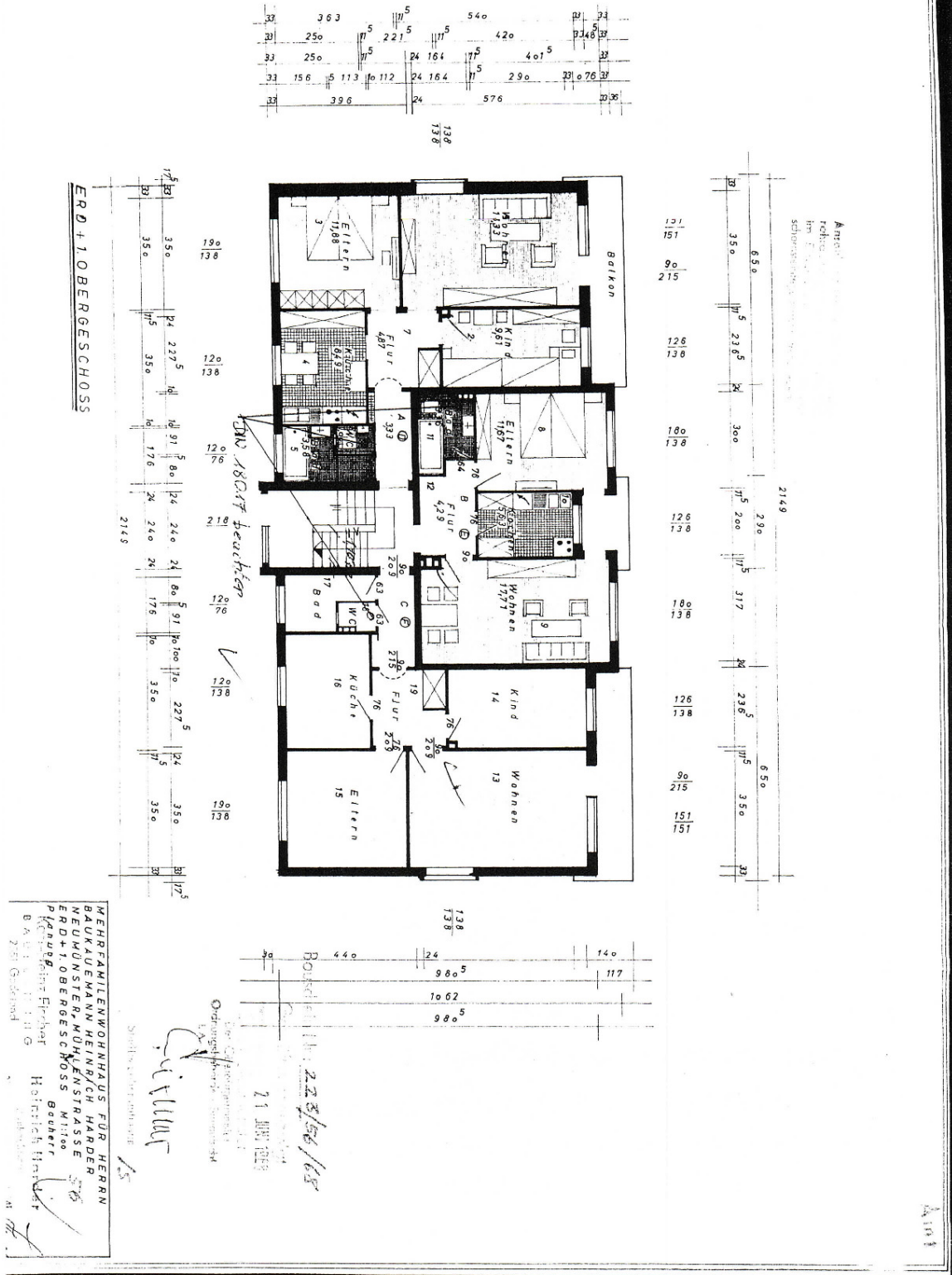


EG RECHTS 3 Zimmer Wohnzimmer

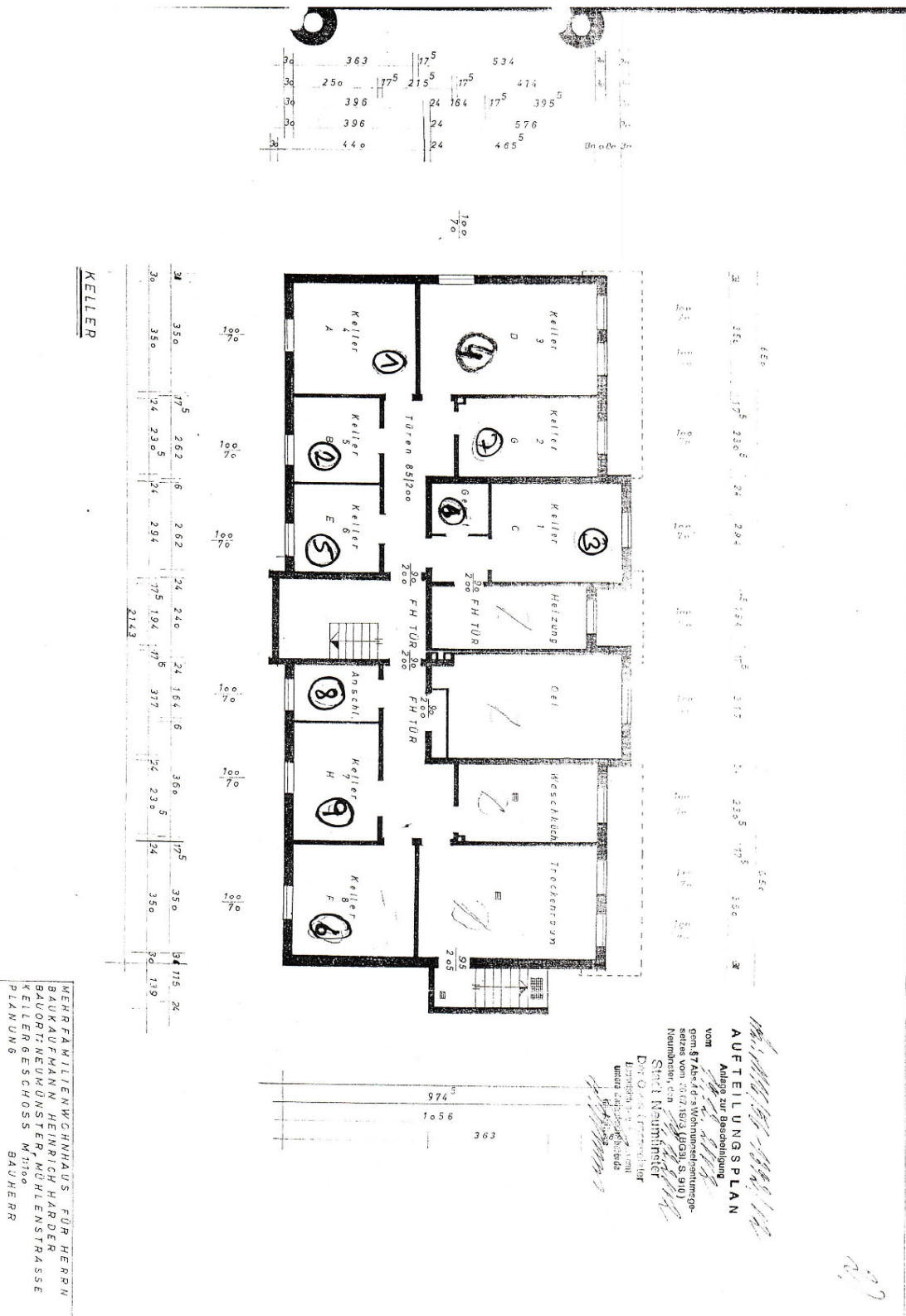
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

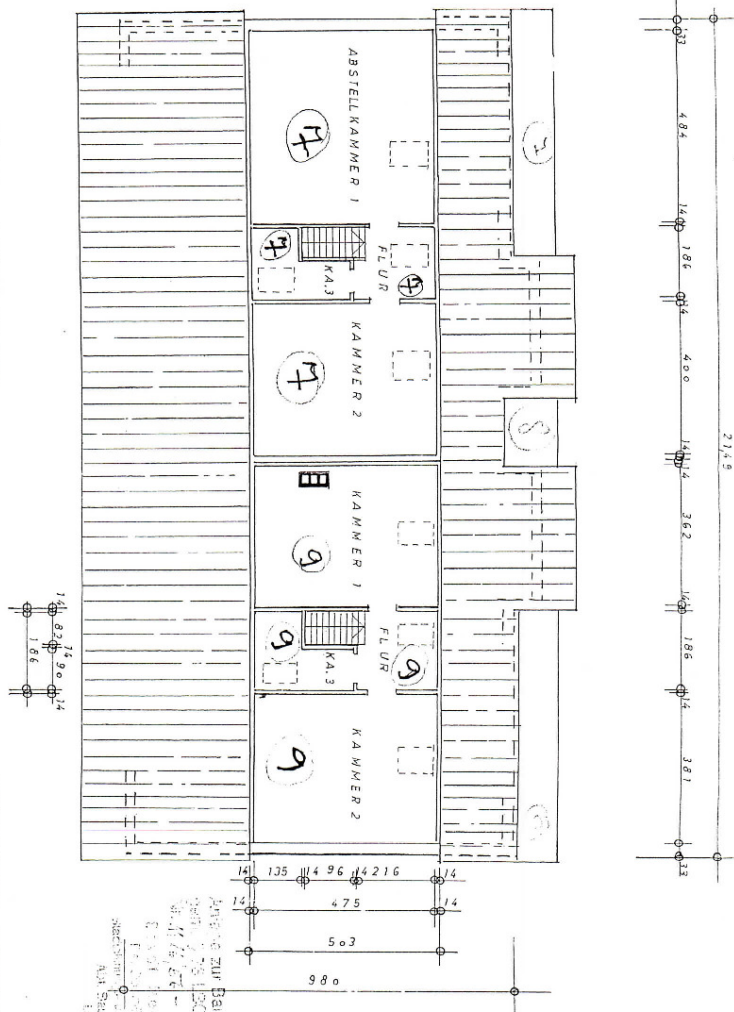


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS SPITZBODEN



AUSBAU VON BODENKÄMMERN FÜR
RAMAZAN MUTLU, IN NEUMÜNSTER
MÜHLENSTR. 56
GRUNDRISS SPITZBODEN M1:100
PLANUNG
K.-H. FISCHER
Architekt
Brechtelallee 54-12
26536 Neumünster

20.9.03

Exposé - Anhänge

1. Flurkarte

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.07.2025

Flurstück: 363
Flur: 20
Gemarkung: Neumünster -6391

Gemeinde: Neumünster, Stadt
Kreis: Neumünster, Stadt

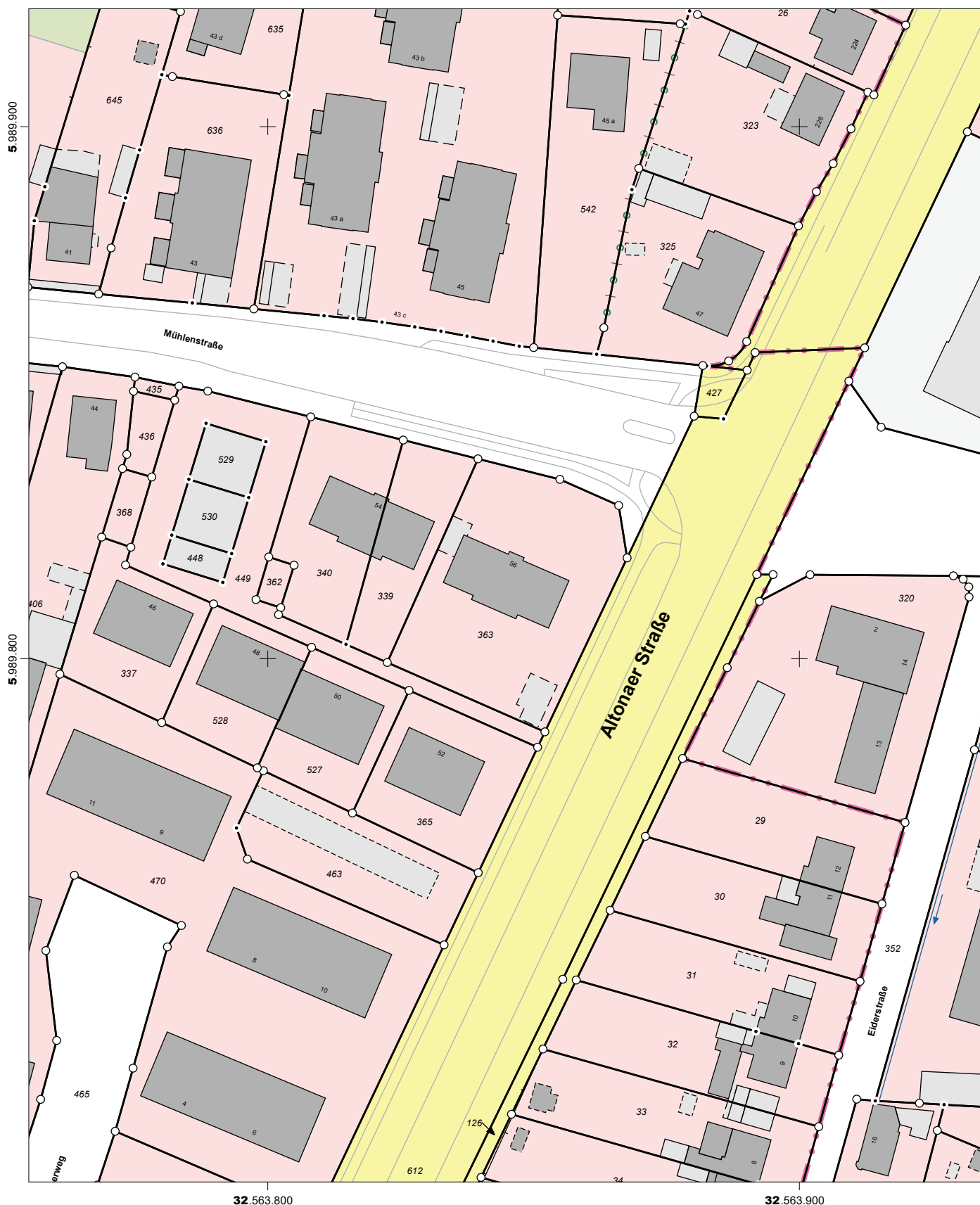
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Kronshagener Weg 107
24116 Kiel

Telefon: 0431 23763-0

E-Mail: Poststelle-Kiel@LVermGeo.landsh.de



32.563.800

32.563.900

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

