

# Exposé

## Gewerbe in Neumünster

**Strategisches Gewerbeareal 11.339 m<sup>2</sup> – Premium-Lage  
Neumünster Süd | A 7 · Designer Outlet**



Objekt-Nr. OM-457816

**Gewerbe**

Verkauf: **auf Anfrage**

Havelstraße 9  
24539 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Grundstücksfläche	11.339,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Premium-Gewerbeareal von 11.339 m<sup>2</sup> – Strategische Investmentchance in Neumünster Süd

Hier wird ein außergewöhnliches Stück Land in einer der dynamischsten Wachstumslagen Schleswig-Holsteins angeboten. Grundstücke dieser Größenordnung, mit dieser Anbindung und in einem derart prosperierenden Mikroumfeld kommen in Neumünster praktisch nicht mehr auf den Markt – eine Gelegenheit für langfristig denkende Investoren, Projektentwickler und expandierende Unternehmen.

Eckdaten:

Gesamtfläche: 11.339 m<sup>2</sup> – zusammenhängend, sofort verfügbar

Frontlänge zur Havelstraße: rund 70 Meter

Tiefe: rund 170 Meter

Topografie: vollständig eben

Adresse: Havelstraße 9, 24539 Neumünster

Planungsrecht (B-Plan № 110 "Wührenbeksgraben"):

Festgesetzt als Gewerbegebiet (GE), zwei Vollgeschosse in offener Bauweise, GRZ 0,5, BMZ 0,8, Abstandsklasse A. Diese Festsetzungen ermöglichen mehrere tausend Quadratmeter Bruttogeschossfläche – die Basis für werthaltige Projektentwicklungen. Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen, was die Wertstabilität für andere gewerbliche Nutzungen sichert.

Wertsteigerungspotenzial im nördlichen Teilbereich:

Der nördliche Grundstücksteil (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) ist im Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Diese Festsetzung wurde über vier Jahrzehnte hinweg nie realisiert. Eine Anpassung des Bebauungsplans zugunsten gewerblicher Nutzung erscheint plausibel und bietet einen erheblichen zusätzlichen Werthebel für den Erwerber.

Erschließung:

In der Havelstraße liegen alle Versorgungsmedien an: Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation. Glasfaseranschluss möglich. Die finale Hausanschlussverlegung auf das Areal erfolgt durch den Erwerber. ÖPNV-Bushaltestelle direkt an der Grundstückseinfahrt, beidseitig Gehwege.

Geländecharakter:

Eine gewachsene Eingrünung umrahmt das Areal an drei Seiten – effektiver Sicht- und Lärmschutz mit Premium-Charakter, der modernen ESG-Anforderungen an nachhaltige Gewerbeimmobilien entspricht. Nördliche Abgrenzung zum Wohnquartier durch Stabmattenzaun.

Rechtliche Sicherheit:

Grundbuch vollständig lastenfrei

Vornutzung ausschließlich landwirtschaftliche Weidefläche, kein Altlastenverdacht

Sofort verfügbar, keine Räumungs- oder Abbruchaufwendungen

Mögliche Nutzungen:

Büro- und Verwaltungsbauten, Hotel- und Boardinghouse-Konzepte, Autohaus- und Mobilitätsdienstleister, Showrooms, Fach- und Spezialhandel, Logistik mit Autobahnnähe, Selfstorage, gemischte Konzepte.

## Lage

Standort mit Strahlkraft – wo Hamburg, Kiel und die Ostseeküste zusammenlaufen

Neumünster liegt exakt auf halber Strecke zwischen Hamburg und Kiel und fungiert als wirtschaftliches Drehkreuz der Region. Kreisfreie Stadt mit rund 80.000 Einwohnern, stabile Bevölkerungsentwicklung, aktive Wirtschaftsförderung.

Verkehrsanbindung der Spitzenklasse:

Autobahn A 7 Richtung Hamburg, Hannover, Skandinavien in wenigen Fahrminuten

B 205 und B 404 / A 21 Richtung Bad Segeberg, Lübeck, Ostsee

Altonaer Straße (L 319) – leistungsfähiger Autobahnzubringer mit hoher Verkehrsfrequenz

Hauptbahnhof Neumünster mit ICE-Halt (Hamburg–Kopenhagen) in wenigen Minuten

Flughafen Hamburg ca. 60 Minuten

Designer Outlet Neumünster – überregionaler Frequenzbringer:

In unmittelbarer Reichweite (ca. 200m) befindet sich das Designer Outlet Neumünster, eines der größten und besucherstärksten Premium-Outlets Deutschlands mit jährlich mehreren Millionen Besuchern aus Norddeutschland, Skandinavien und den Niederlanden. Die Sogwirkung hat zur Ansiedlung von Hotels, Gastronomie und hochwertigen Dienstleistern geführt und das Mikroumfeld wirtschaftlich aufgewertet. Für Konzepte mit Publikumsverkehr, Kundenfrequenz oder Außenwirkung eine kaum überbietbare Ausgangslage.

Hochwertiges Mikroumfeld:

Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft – Aufenthaltsqualität, Kaufkraft, Mitarbeiterattraktivität

Bürogebäude und Hotellerie in der Nähe – Indikatoren für die wirtschaftliche Aufwertung der Lage

Etablierte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Rad- und Fußwegenetz zu Wohn- und Versorgungsbereichen

Diese Mischung aus Wohnen, hochwertigem Dienstleistungsgewerbe und überregionaler Frequenzlage ist in Neumünster selten und prädestiniert das Grundstück für anspruchsvolle Nutzungskonzepte.

Weiche Faktoren:

Vollständige Nahversorgung, Innenstadt in unter 10 Minuten, großer Arbeitnehmerpool aus Neumünster und Umlandgemeinden, Naherholungsgebiete in der Nähe.

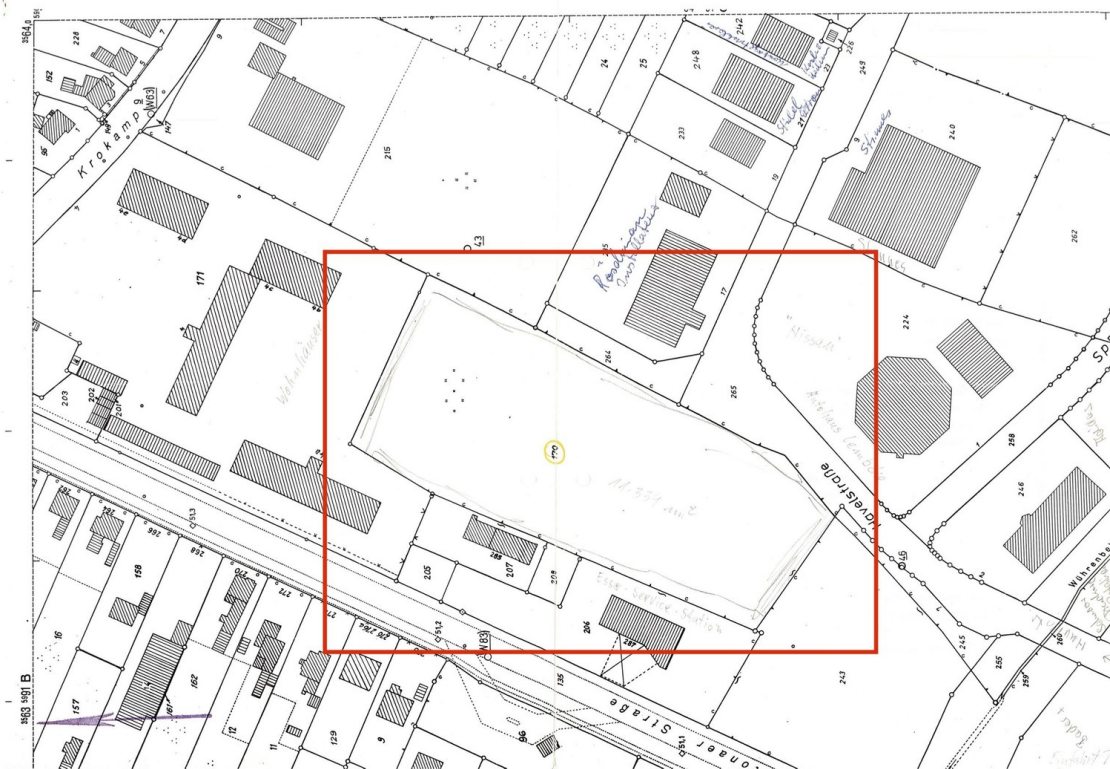
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

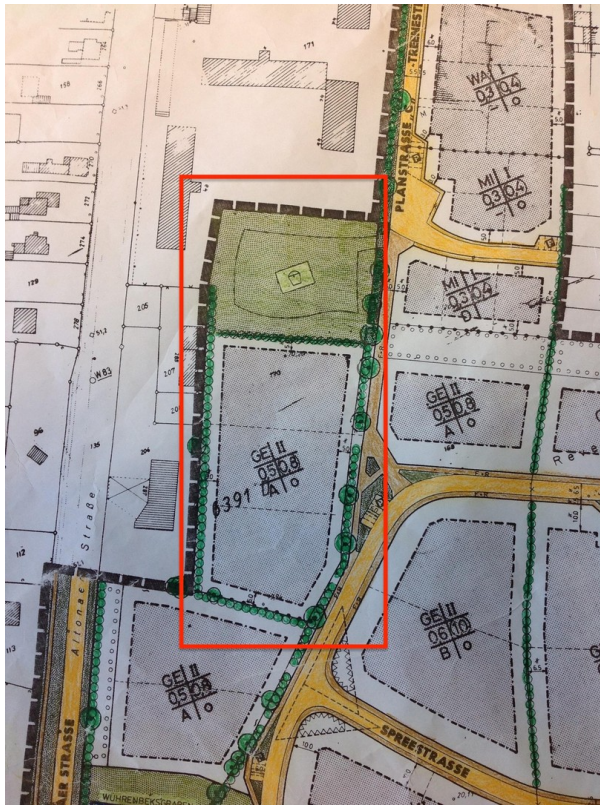


Interimparkplatz

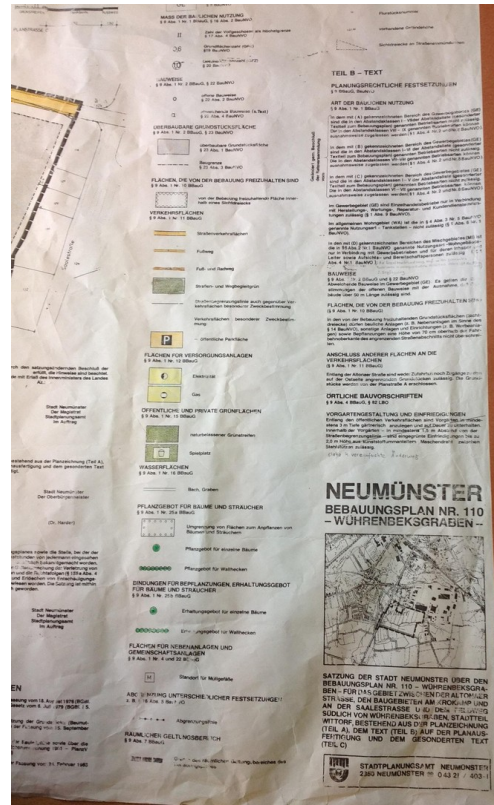


Flurkarte 1

# Exposé - Galerie



Flurkarte 2



Flurkarte Legende



Richtung Altonaer Str.