

Exposé

Wohnung in Neumünster

Erstbezug seniorenrechtliches Neubau-Wohnen 2 Zimmer Wohnung 45m² mit Balkon in Neumünster Gadeland

Specht Immobilien GmbH

seniorenrechtliche Neubauwohnungen

10 Wohnungen
von 2 - 4 Zimmer Penthousewohnung
mit Garten & Terrasse oder
Balkon/Dachterrasse

 Erstbezug
  barrierearm
  mit Fahrstuhl



Telefon: 04321-7573930 | E-Mail: vermietung@specht.sh | Web: www.specht.sh

Objekt-Nr. OM-463942

Wohnung

Vermietung: **983 € + NK**

Ansprechpartner:
Specht Immobilien GmbH

Segeberger Str. 57
24539 Neumünster
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.11.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	44,71 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	98 €	Stellplätze	1
Heizkosten	44 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.950 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung: 10 Wohnungen von 2 Zimmer bis Penthousewohnung im Neubau in der Segeberger Straße 57

-Sprechen Sie uns gerne an-

In zentraler Lage von Neumünster entsteht in der Segeberger Straße 57 in Gadeland ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl, das speziell auf die Bedürfnisse eines komfortablen und selbstbestimmten Wohnens im Alter ausgerichtet ist. Die modernen, barrierearmen Wohnungen vereinen durchdachte Grundrisse mit einer zeitlosen Architektur und schaffen so ein Zuhause, das sowohl funktional als auch wohnlich überzeugt. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier großer Wert auf Alltagstauglichkeit gelegt wurde: Alle Wohnungen sind bequem erreichbar, großzügig geschnitten und bieten helle, freundliche Wohn- und Essbereiche mit direktem Zugang zu privaten Außenflächen. Im Erdgeschoss laden sonnige Terrassen zum Verweilen im Grünen ein, während die Wohnungen im Obergeschoss über komfortable Balkone verfügen. Im Staffelgeschoss entstehen exklusive Penthouse Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen, die ein besonderes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bieten. Die klare Struktur des Gebäudes ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Wohnungen und sorgt für viel Tageslicht in allen Räumen. Großzügige Fensterflächen, durchdachte Raumaufteilungen und praktische Abstellmöglichkeiten schaffen ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Menschen, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine hochwertige Wohnumgebung legen. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch eine ansprechende Außenanlage mit begrünten Flächen, Sitzmöglichkeiten und kurzen Wegen. So entsteht eine ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre, die sowohl Rückzug als auch Begegnung ermöglicht. Dieses Neubauprojekt verbindet moderne Architektur mit einem klaren Fokus auf seniorengerechtes Wohnen – ein Ort, an dem Sie sich langfristig zuhause fühlen können.

Beispielwohnung №7:

2 gut geschnittene Zimmer auf ca. 44,71m² Wohnfläche

Großer Balkon

Modern ausgestattetes Duschbad

Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer oder wahlweise im Abstellraum

Zusätzlicher Abstellraum für praktischen Stauraum

Abschließbare Balkontüren für mehr Sicherheit

MIETKONDITIONEN

Kaltmiete: 983,62 €

Betriebskosten: 98,36 €

Heizkosten: 44,71 €

Warmmiete: 1126,69 €

Kaution: 2950,86 € oder Bürgschaftsurkunde

Im Erdgeschoss laden sonnige Terrassen zum Verweilen ein, die oberen Etagen verfügen über Balkone und im Staffelgeschoss entstehen exklusive Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen.

✪* Bezugsfertig im 4. Quartal – verbringen Sie Weihnachten bereits im neuen Zuhause!

Ein modernes Wohnkonzept für Menschen, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Lebensqualität legen.

Standort: Segeberger Straße 57, 24539 Neumünster-Gadeland

Ausstattung

Ausstattung der Wohnungen im Überblick (je nach Wohnung):

Terrasse mit eingezäuntem Garten / Balkon / Dachterrasse

Südliche Ausrichtung

Elektrische Außenjalousien in allen Wohn- und Schlafräumen

Fußbodenheizung in allen Räumen

Ebenerdige, seniorengerechte Dusche

Größere Wohnungen zusätzlich mit Badewanne

Hochwertige Designer-Vinylplanken im gesamten Wohnbereich

Badezimmer und Gäste-WC mit hochwertigen Fliesen ausgestattet

Moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler (Bosch-Geräte)

Fahrstuhl im Gebäude

Stellplätze inklusive Wallboxen

Energieeffiziente Luftwärmepumpe

Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Glasfaseranschluss über SWN

Heizkostenabrechnung über Wärmemengenzähler

Haustierhaltung nach Absprache möglich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich:

Geschäftsführung: Stefan Specht

Firmensitz / Adresse:

Specht Immobilien GmbH

Waschpohl 34

24534 Neumünster

www.specht.sh

Tel. 04321 7573930

Amtsgericht Neumünster

Handelsregister HRB 12223 KI

Steuer- №: 20/229/47708

Haftungsausschluß:

Alle auf diesen Internetseiten veröffentlichten Angaben wurden von uns sorgfältig recherchiert und geprüft. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können weder wir noch Dritte eine Haftung übernehmen. Im Übrigen ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Für Internetseiten Dritter, auf welche wir durch Links hinweisen, sind die jeweiligen Anbieter selbst verantwortlich.

Die Vervielfältigung von Inhalten oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial bedarf unserer vorherigen schriftlichen Genehmigung.

Lage

Gadeland ist ein beliebter Stadtteil im Süden von Neumünster und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage. Die Kombination aus grüner Umgebung, guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt sowie die A7 macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

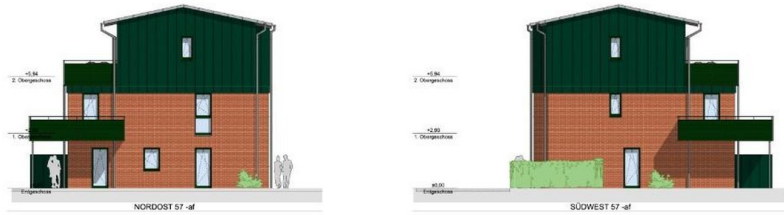


Außenansicht



Beispielterrasse

Exposé - Galerie



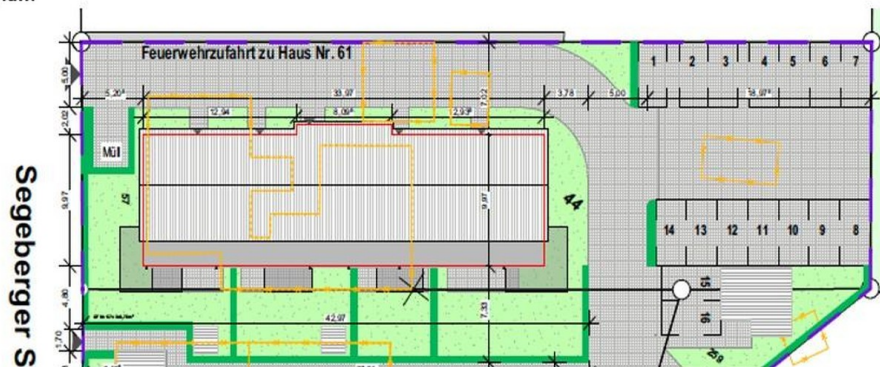
Exposé - Galerie



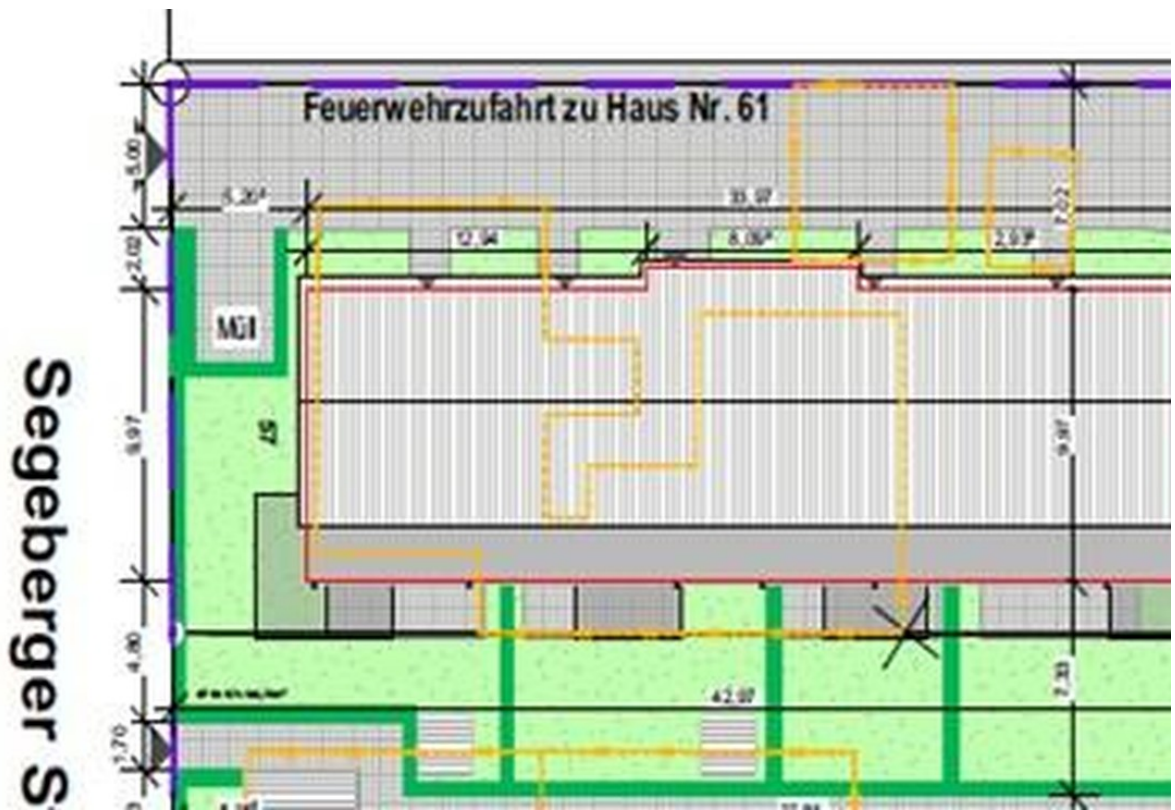
Lage der einzelnen Wohnungen:



Lageplan:



Exposé - Galerie



Beispielküche



Beispielwohnzimmer

Exposé - Galerie



Beispielwohnzimmer



Beispielterrasse

Exposé - Galerie

Genauere Beschreibung des Ausbaus der Wohnungen sowie Zuständigkeiten:

Küche

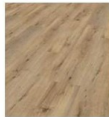
- Backofen mit Induktionsherd von Bosch
- hoher Kühl-Gefrierschrank von Bosch mit einem Fassungsvermögen von 257 Litern, ausgelegt für eine Nischenhöhe von 1780 mm
- Ausziehbare Umlufthaube
- Geschirrspüler mit Besteckkorb von Bosch wird vom Vermieter eingebaut und zur Verfügung gestellt, bei Defekten liegt die Reparatur beim Mieter
- Franke Frage Spülbecken in steingrau
- Praktisches, unter der Spüle integriertes Auszugssystem zur Mülltrennung mit zwei separaten Behältern (je 13 Liter Fassungsvermögen)
- Unter den Oberschränken integrierte Beleuchtung, die bequem über einen separaten Schalter gesteuert werden kann
- Rückwandverkleidung zwischen Unter- und Oberschränken im Dekor der Arbeitsplatte, harmonisch aufeinander abgestimmt
- Extra hohe Oberschränke (86,7 cm) bieten zusätzlichen Stauraum und optimale Nutzung des Platzes

Verschattung / Fenster / Haustür

- Elektrische Außenjalousien in Wohn- und Schlafräumen für komfortablen Sonnen- und Sichtschutz
- Individuelle Fensterdekorationen wie Plisseees können problemlos von innen montiert werden
- Fenster- und Türelemente innen weiß, außen grün
- Haustüren außen in Grün und innen in Weiß ausgeführt, mit Lichtausschnitten aus Milchglas für angenehmen Lichteinfall und Privatsphäre
- Abschließbare Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss sowie an Balkonen und Dachterrassen für erhöhten Sicherheitskomfort

Wand und Bodengestaltung

- Sämtliche Wände sind mit hochwertigem Glattvlies tapeziert und weiß gestrichen
- Individuelle farbliche Gestaltung einzelner Wände durch den Mieter ist erlaubt; bei Auszug ist der ursprüngliche, bei Übergabe bestehende Zustand wiederherzustellen
- Hausflure, Hauptbäder und Gäste-WCs sind mit grauen Fliesen ausgestattet und durch passende Sockelliesen ergänzt
- Alle übrigen Wohnräume, Wohnungsfure und Abstellräume sind mit Designer-Vinylplanken (vineo 400 XL Joy Oak Tender) ausgestattet; dazu passende weiße Holzfußleisten



**Die farbliche Gestaltung kann in Natura leicht abweichen*

- Fensterbänke in weiß-meliertem Stein
- Weiße, glatt ausgeführte Holzzimmertüren mit silberfarbenen Beschlägen
- Wohnzimmertür mit Lichtausschnitt aus Milchglas

Elektrik

- Neben der Haustür ist eine Außenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder installiert
- Sowohl zur Gartenseite als auch zur Haus- bzw. Abstellraumseite sind jeweils eine Außenleuchte sowie ein Stromanschluss vorhanden
- Sämtliche Wohnräume verfügen über mehrere Steckdosen sowie mindestens einen LAN- und TV-Anschluss
- Jeder Raum ist mit einem eigenen Thermostat ausgestattet, das eine individuelle Steuerung der Fußbodenheizung ermöglicht
- Innenbeleuchtung ist vom Mieter selbst zu beschaffen und zu montieren
- Außenleuchten werden vom Vermieter gestellt und installiert
- In den Bädern sind oberhalb der Waschbecken Stromanschlüsse für die optionale Installation eines beleuchteten Oberschranks vorgesehen, die über einen separaten Schalter neben dem Waschbecken gesteuert werden können
- Glasfaseranschluss (SWN) für Telefon, Internet und TV ist vorhanden
- Ein Stromplan kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden

Bäder

- ebenerdige Walk-in-Dusche im Hauptbad, ausgestattet mit einer Handbrause sowie einem fest installierten Regenduschkopf (Auflutzmontage)
- die größeren Wohnungen haben zusätzlich im Hauptbad eine Badewanne (siehe Anmerkungen bei den einzelnen Wohnungen)
- WC, Waschbecken, Armatur und Waschtischunterschrank werden gestellt und montiert
- Unter-, Ober- und Beistellschränke sowie Toilettenpapier- und Handtuchhalter werden nicht bereitgestellt und sind vom Mieter selbst zu beschaffen und zu montieren (freie Auswahl)

Technische Details

- Effiziente Beheizung über eine moderne Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Versorgung des Allgemeinstroms, der Luftwärmepumpe sowie für Mieterstrom
- Anlagenleistung von ca. 45 kWp, ergänzt durch einen Speicher mit 20 kWh Kapazität -
- Warmwasser über hocheffiziente und sparsame Durchlauferhitzer
- Mieterstrom: Vor Ort erzeugter, nachhaltiger Strom zu attraktiven Konditionen
- Jährliche Verbrauchsabrechnung für Wasser, Warmwasser und Heizkosten über Zähler (70/30-Aufteilung); übrige Nebenkosten werden nach Wohnfläche umgelegt

Exposé - Galerie

Gärten/ Terrassen / Balkone

- eingefasst mit Maschendrahtzaun / Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von ca. 1 Meter und davor Buchhecke (grün), zwischen den einzelnen Gärten bleibt zum Ende des Gartens ein Durchgang / Lücke in der Hecke von ca. 0,5m, damit die Gartenpflegearbeiten durch uns erfolgen können
- bei Einzug hat die Hecke eine Höhe von ca. 1 m
- die Hecke wird durch den Hausmeister gepflegt
- Der Rasen wird durch uns angesät und auch nachgesät, wenn witterungsbedingt möglich noch im Jahr 2026, ansonsten im Frühjahr 2027
- Die Rasenpflege (Mähen & Wässern) erfolgt durch unseren Hausmeister
- Der Zugang zum Garten erfolgt nur durch die jeweiligen Terrassentüren der Wohnungen.
- Das Anlegen eines Pflanzenstreifens in der Rasenfläche ist nicht gestattet, Pflanzen sind ausschließlich in Pflanzentöpfen gestattet.
- Ein zusätzliches Gartentor wird es nicht geben
- Um die Wohnungen im Erdgeschoss verläuft jeweils eine gepflasterte Terrasse, welche vom Wohn/ und Essbereich die Hauptterrasse bilden wird
- Die Balkone werden mit WPC-Belag ausgestattet
- Die Dachterrassen haben eine Größe von ca. 45m² und werden ebenfalls mit WPC-Belag ausgestattet, getrennt werden diese durch einen Abstellraum mit inliegenden Stromanschlüssen und Lampen
- Zwischen den Terrassen der Haushälften werden massive, ca. 1,80 m hohe Gabionen als Sicht- und Abgrenzungselement installiert

Auffahrt

- Die Auffahrt wird neu erschlossen und erfolgt links zum Grundstück von Elektro Wolter
- Der Müllplatz befindet sich am Anfang der Auffahrt und ist durch Zaun und Hecke optisch von den Häusern und Gärten abgegrenzt
- Die Auffahrt ist mit an den Hauswänden installierten Bewegungsmeldern in Kombination mit einer Zeitschaltuhr ausgestattet
- Die gepflasterte Auffahrt wird durch den Hausmeisterservice gepflegt; die Kosten hierfür werden über die Nebenkostenvorauszahlungen abgerechnet
- Winterdienst auf dem Grundstück sowie auf dem angrenzenden Gehweg wird durch den Hausmeister übernommen

Erläuterung der Betriebs- und Nebenkosten:

Enthalten in den Vorauszahlungen:

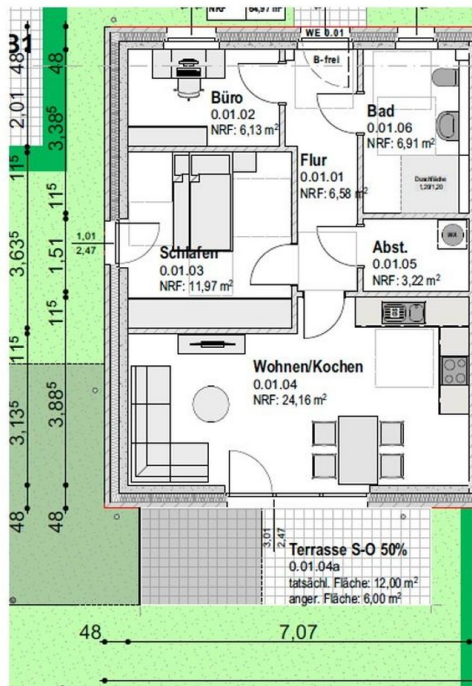
- Allgmeinstrom
- Allgemeinwasser
- Versicherungen des Gebäudes und Grundstückshaftpflicht
- Grundstücksabgaben (Grundsteuer, Niederschlagswasser, Straßenreinigung)
- Abfallentsorgung
- Heizkosten (Vorauszahlungen gemäß eines durchschnittlichen Verbrauches nach m²)
- Ggf. Heizungswartung
- Wasser- und Abwasser
- Wasserverbrauch (Vorauszahlungen gemäß eines durchschnittlichen Verbrauches nach m²)
- Mülltonnenservice
- Garten-Treppenhaus und Objektpflege

Selbst zu tragen sind:

- Stromkosten für die gemietete Wohnung (Mieterstrom mit PV-Strom möglich)
- Ggf. Glasfaservertrag bei den SWN

Exposé - Galerie

Wohnung 1

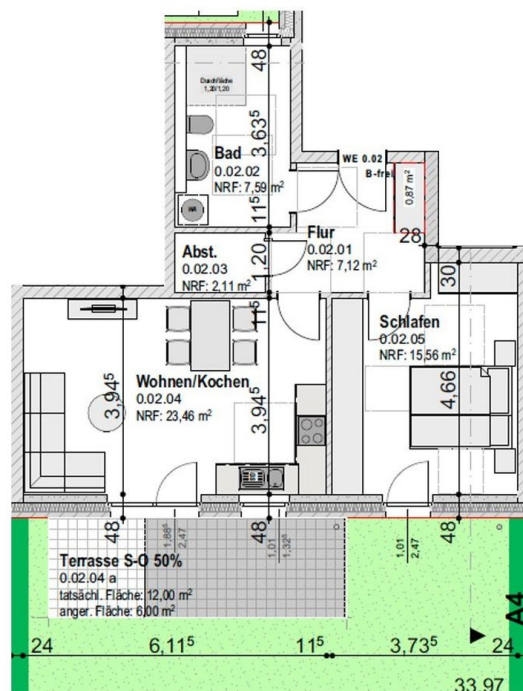


Besondere Highlights:

- 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 71m² Wohnfläche
- Großzügiger, eingezäunter Garten mit eigener Terrasse
- Separater, eigener Hauseingang für zusätzliche Privatsphäre
- Modern ausgestattetes Duschbad
- Waschmaschinenanschluss im praktischen Abstellraum
- Sämtliche Fenster sind abschließbar für mehr Sicherheit

Wohnung 1

Wohnung 2



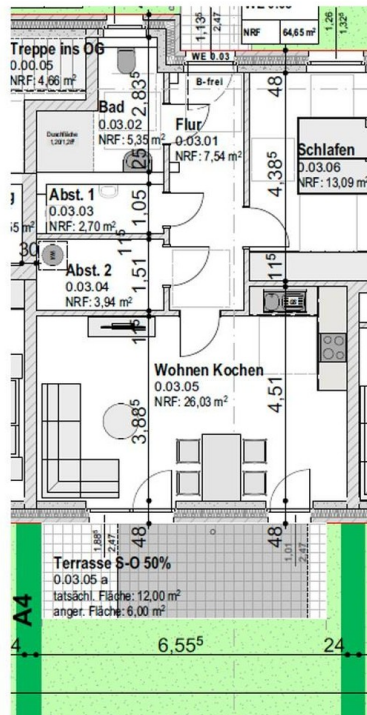
Besondere Highlights:

- 2 gut geschnittene Zimmer auf ca. 64m² Wohnfläche
- Großzügiger, eingezäunter Garten mit eigener Terrasse
- Modern ausgestattetes Duschbad
- Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer
- Zusätzlicher Abstellraum für praktischen Stauraum
- Sämtliche Fenster sind abschließbar für mehr Sicherheit

Wohnung 2

Exposé - Galerie

Wohnung 3

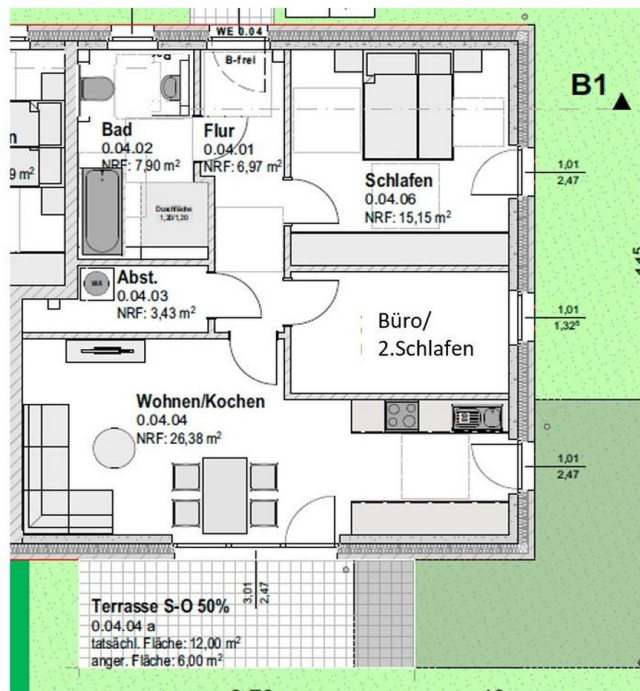


Besondere Highlights:

- 2,5 gut geschnittene Zimmer auf ca. 65m² Wohnfläche
- Großzügiger, eingezäunter Garten mit eigener Terrasse
- Modern ausgestattetes Duschbad
- Separates Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im praktischen Abstellraum
- Sämtliche Fenster sind abschließbar für mehr Sicherheit

Wohnung 3

Wohnung 4



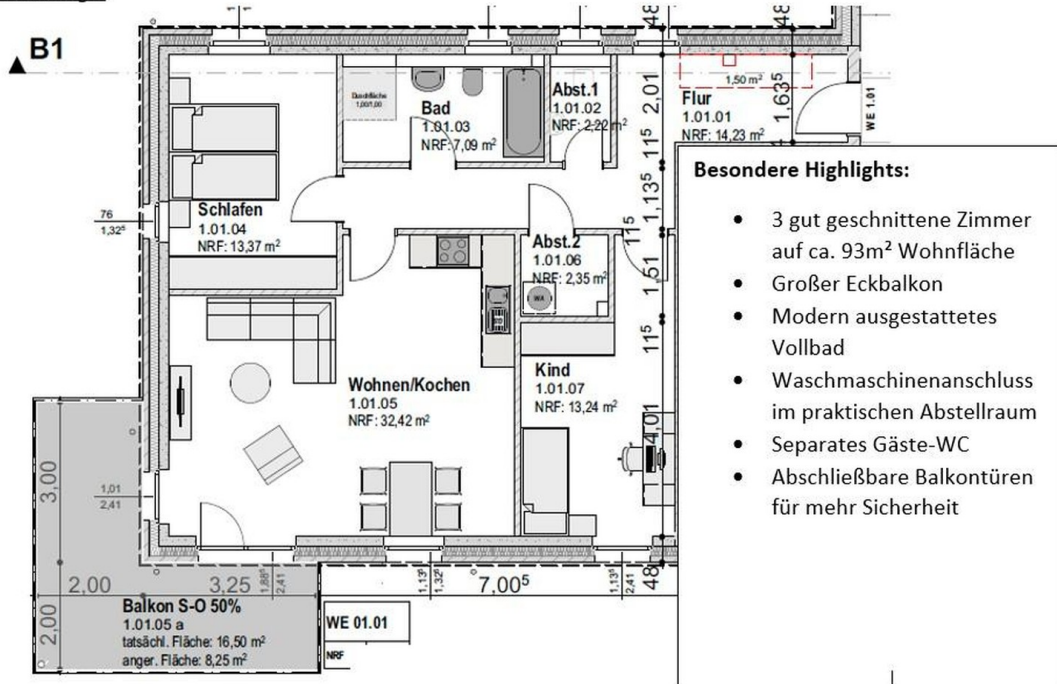
Besondere Highlights:

- 2,5 gut geschnittene Zimmer auf ca. 81m² Wohnfläche
- Großzügiger, eingezäunter Garten mit eigener Terrasse
- Modern ausgestattetes Duschbad
- Waschmaschinenanschluss direkt neben dem Badezimmer
- Zusätzlicher Abstellraum für praktischen Stauraum
- Sämtliche Fenster sind abschließbar für mehr Sicherheit

Wohnung 4

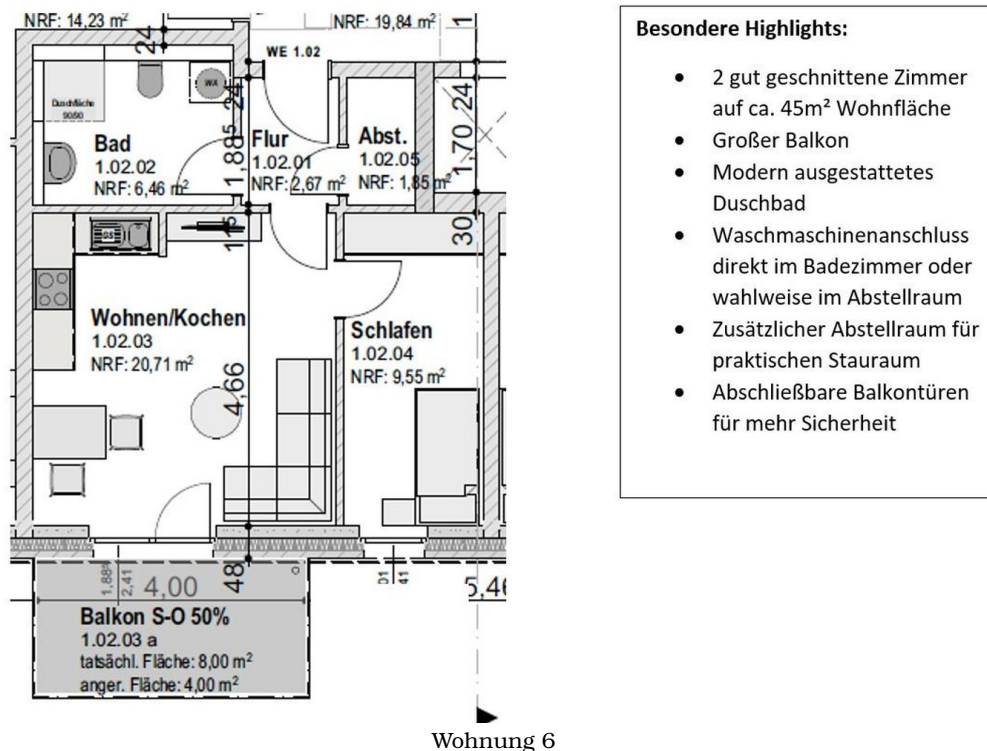
Exposé - Galerie

Wohnung 5



Wohnung 5

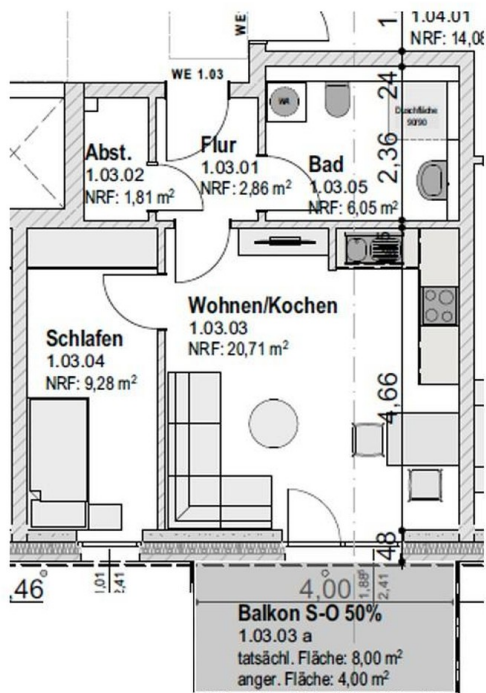
Wohnung 6



Wohnung 6

Exposé - Galerie

Wohnung 7

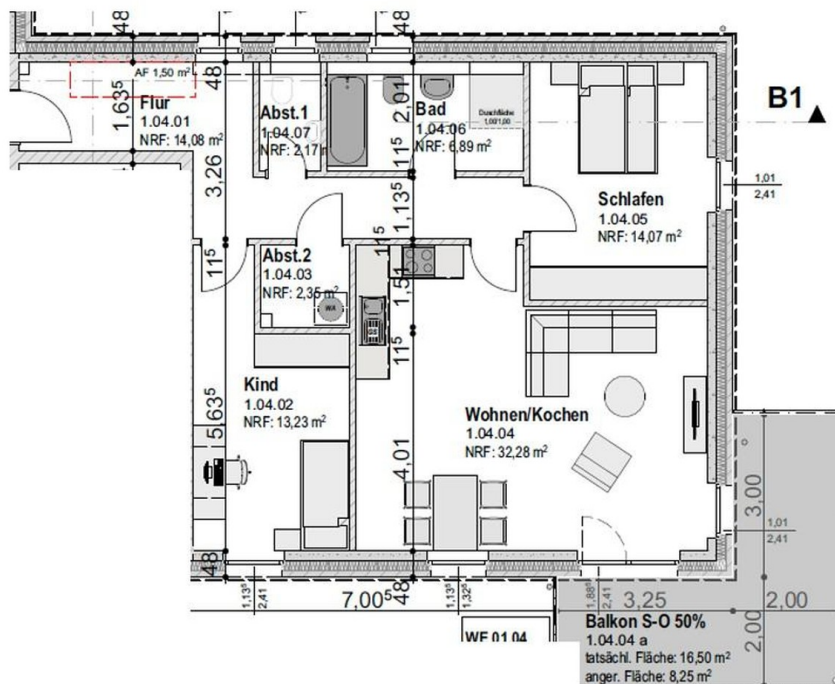


Besondere Highlights:

- 2 gut geschnittene Zimmer auf ca. 45m² Wohnfläche
- Großer Balkon
- Modern ausgestattetes Duschbad
- Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer oder wahlweise im Abstellraum
- Zusätzlicher Abstellraum für praktischen Stauraum
- Abschließbare Balkontüren für mehr Sicherheit

Wohnung 7

Wohnung 8

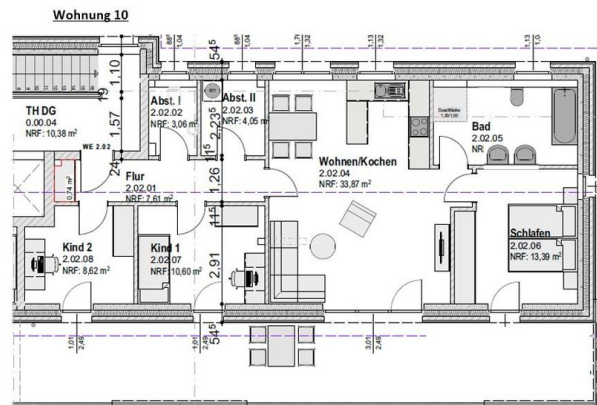
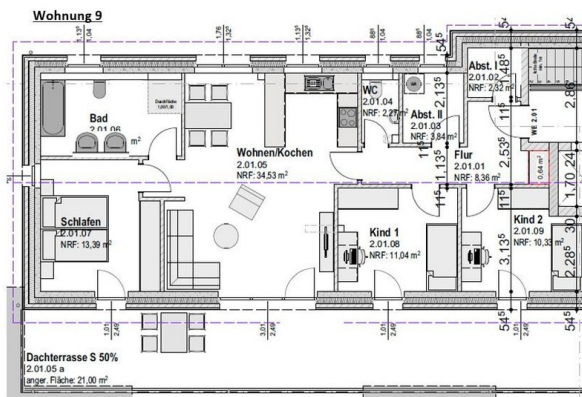


Besondere Highlights:

- 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 93m² Wohnfläche
- Großer Eckbalkon
- Modern ausgestattetes Vollbad
- Waschmaschinenanschluss im praktischen Abstellraum
- Separates Gäste-WC
- Abschließbare Balkontüren für mehr Sicherheit

Wohnung 8

Exposé - Galerie



Besondere Highlights:

- 4 gut geschnittene Zimmer ca. 117m² Wohnfläche
- Große Dachterrasse (45 eigenem Abstellraum zu Nachbarn)
- Große moderne Küche
- Modern ausgestattetes mit Doppelwaschtisch
- Waschmaschinenanschluss praktischen Abstellraum
- Separates Gäste-WC
- Abschließbare Terrasse für mehr Sicherheit



Besondere Highlights:

- 4 gut geschnittene Zimmer ca. 112m² Wohnfläche
- Große Dachterrasse (45m²) mit eigenem Abstellraum zu Nachbarn
- Große moderne Küche
- Modern ausgestattetes Vollbad mit Doppelwaschtisch
- Waschmaschinenanschluss praktischen Abstellraum
- Separates Gäste-WC
- Abschließbare Terrassentür für mehr Sicherheit

Penthousewohnung 09

Penthousewohnung 10

Mietkonditionen

Whg.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaltmiete	Nebenkosten	Heizkosten	Warmmiete
1	EG vorne	3	70,97	1.277,46 €	156,13 €	70,97 €	1.504,56 €
2	EG mitte	2	63,81	1.148,58 €	140,38 €	63,81 €	1.352,77 €
3	EG mitte	2,5	64,65	1.163,70 €	142,23 €	64,65 €	1.370,58 €
4	EG hinten	3	81,37	1.464,66 €	179,01 €	81,37 €	1.725,04 €
5	OG vorne	3	93,17	1.677,06 €	204,97 €	93,17 €	1.975,20 €
6	OG mitte	2	45,24	995,28 €	99,53 €	45,24 €	1.140,05 €
7	OG mitte	2	44,71	983,62 €	98,36 €	44,71 €	1.126,69 €
8	OG hinten	3	93,32	1.679,76 €	205,30 €	93,32 €	1.978,38 €
9	DG vorne	4	117,26	2.345,20 €	257,97 €	117,26 €	2.720,43 €
10	DG hinten	4	112,38	2.247,60 €	247,24 €	112,38 €	2.607,22 €

Inklusive 1 Stellplatz – 6 Wallboxen zum Laden von E-Autos vorhanden

Mietkonditionen

Exposé - Galerie



aktuell im Bau



aktuell im Bau