

# Exposé

## Reihenendhaus in Neumünster

**Neubau-Erstbezug: 5,5 Zimmer Reihenhaus, 120 m<sup>2</sup>,  
Garten, Terrasse, Wallbox in Neumünster-Gadeland**

Specht Immobilien GmbH

### 5 attraktive Neubau- Reihenhäuser



4-5,5 Zimmer  
bis 125m<sup>2</sup>  
mit Garten &  
Terrasse

Erstbezug | PV-Anlage | Stellplätze & Wallboxen

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

Objekt-Nr. **OM-465133**

### Reihenendhaus

Vermietung: **1.920 € + NK**

Ansprechpartner:  
Specht Immobilien GmbH

Segeberger Str. 59  
24539 Neumünster  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	5.760 €
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.11.2026
Zimmer	5,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	145 €	Stellplätze	1
Heizkosten	90 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Neumünster-Gadeland entstehen in der Segeberger Straße 59 insgesamt fünf hochwertige Reihenhaushälften, die modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine familienfreundliche Umgebung vereinen.

-Sprechen Sie uns gerne an-

Die lichtdurchfluteten Häuser überzeugen durch großzügige Fensterflächen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem eigenen, eingezäunten Garten – ideal für Familien, Haustierbesitzer oder entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das moderne Vollbad mit großer Walk-in-Dusche und Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Dank moderner Wärmepumpentechnik, Photovoltaikanlage und hochwertiger Dämmung profitieren Sie von einem nachhaltigen und energieeffizienten Zuhause.

## AUSSTATTUNG

- ✓ Terrasse mit großem eingezäuntem Garten
- ✓ Süd-Ausrichtung
- ✓ Fußbodenheizung im gesamten Haus
- ✓ Luftwärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage
- ✓ Glasfaseranschluss (SWN)
- ✓ Designer-Vinylplanken in allen Wohnräumen
- ✓ Hochwertige Fliesen in Badezimmer, Gäste-WC, Fluren und Treppenhaus
- ✓ Großes Vollbad mit Walk-in-Dusche und Badewanne
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ✓ Moderne Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten:
  - Induktionskochfeld
  - Backofen
  - Kühlschrank
  - Gefrierschrank
  - Geschirrspüler
- ✓ Eigene Stellplätze
- ✓ Wallbox für E-Mobilität
- ✓ Haustierhaltung nach Absprache möglich

Beispiel Reihenedhaus № 59

- 5,5 Zimmer, ca. 120m<sup>2</sup>
- Großer eigener Garten eingezäunt mit Terrasse
- Eigene Haustür, zusätzlicher Eingang über Abstellraum (HWR)
- Vollbad mit großer Badewanne und Walkin-Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im separaten Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

Mietkosten

Kaltmiete: 1.920,00 €

Nebenkosten: 145,00 €

Heizkosten: 90,00 €

Warmmiete: 2.155,00 €

Kaution: 3 Kaltmieten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Heizkosten werden verbrauchsabhängig über Wärmemengenzähler jährlich abgerechnet.

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die zentrale Lage in Neumünster-Gadeland bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie Freizeit- und Sportangeboten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Verkehrsachsen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



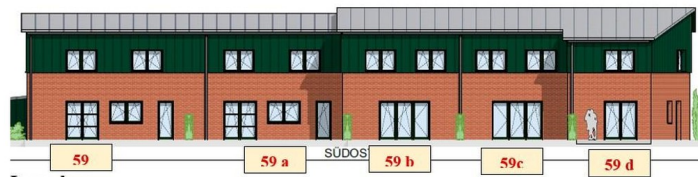
Aktuell im Bau

# Exposé - Galerie



Aktuell im Bau

Lage der einzelnen Reihenhäuser:

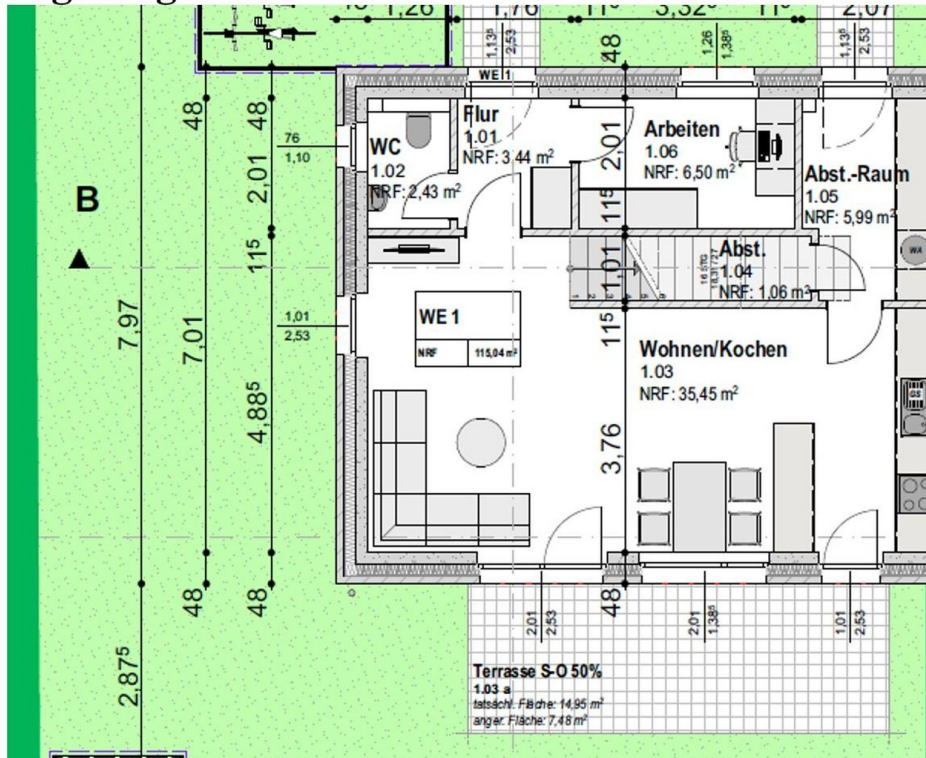


Lageplan:

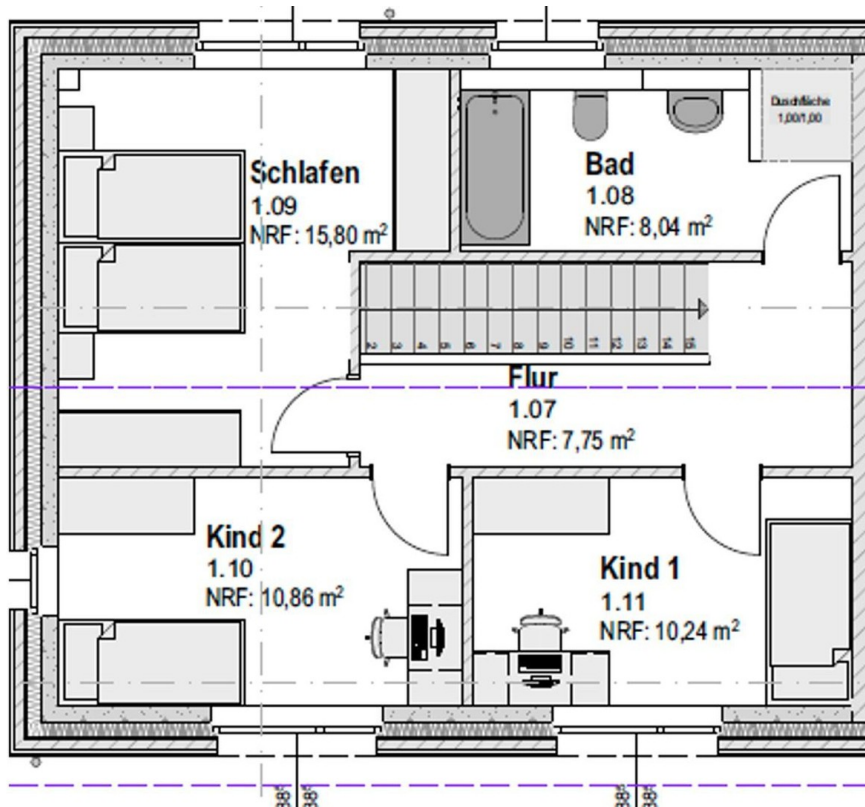


# Exposé - Galerie

## Segeberger Straße 59



Reihenendhaus Nummer 59



Reihenendhaus Nummer 59

# Exposé - Galerie

## Besondere Highlights:

- 5,5 Zimmer, ca. 120m<sup>2</sup>
- Großer eigener Garten eingezäunt mit Terrasse
- Eigene Haustür
- Vollbad mit großer Badewanne und Walkin-Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im separaten Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

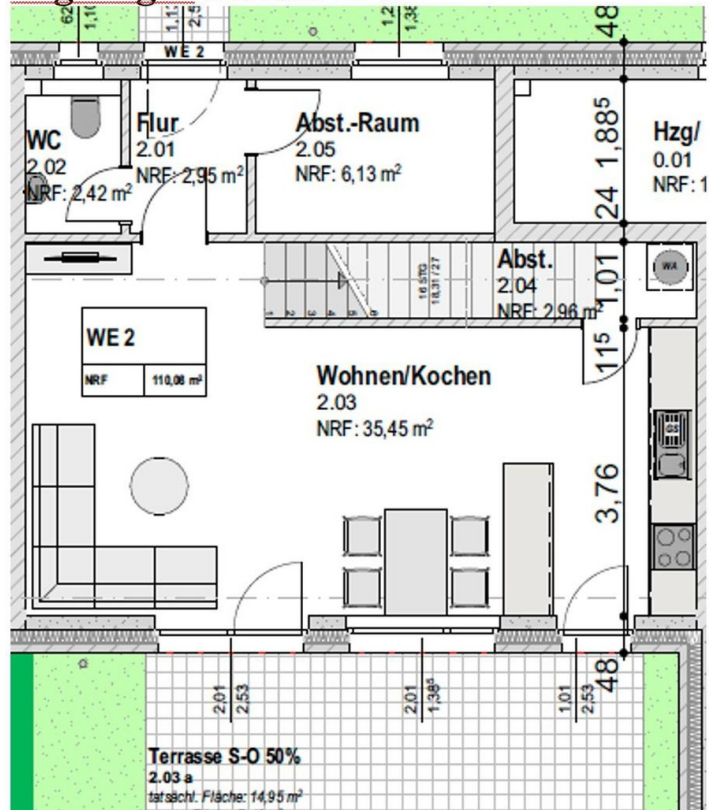
Reihenendhaus Nummer 59



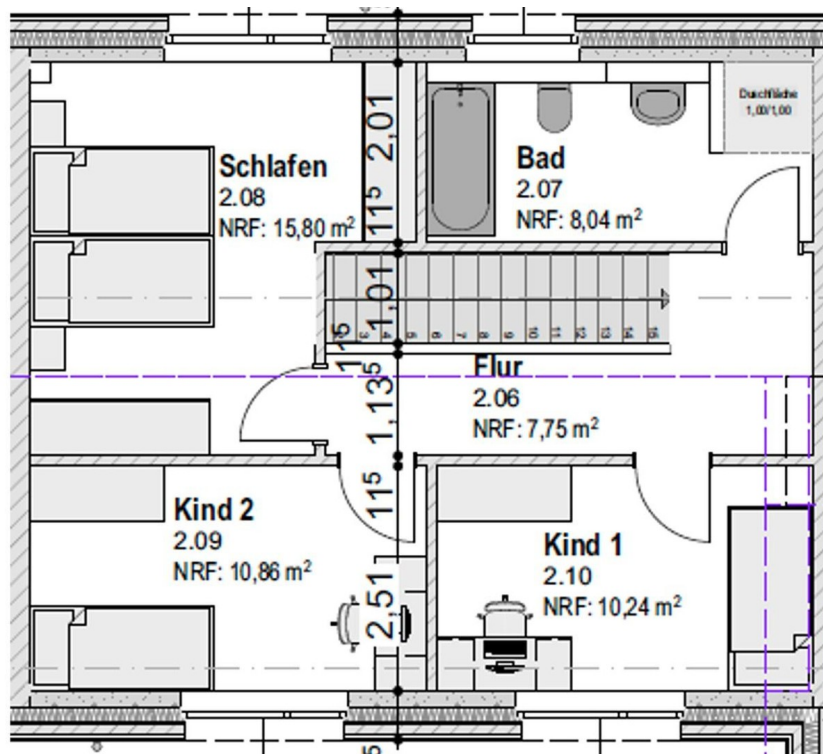
Beispielküche

# Exposé - Galerie

## Segeberger Straße 59a



Reihenmittelhaus Nummer 59a



Reihenmittelhaus Nummer 59a

# Exposé - Galerie

## Besondere Highlights:

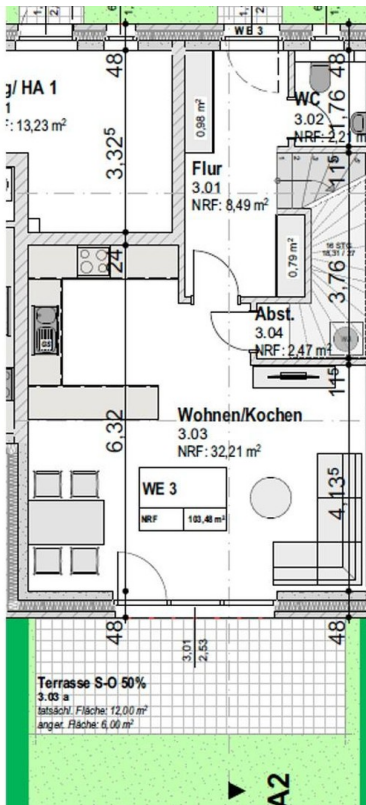
- 5 Zimmer, ca. 110m<sup>2</sup>
- Großer eigener Garten eingezäunt mit Terrasse
- Eigene Haustür
- Vollbad mit großer Badewanne und Walkin Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im separaten Abstellraum

Reihenendhaus Nummer 59a

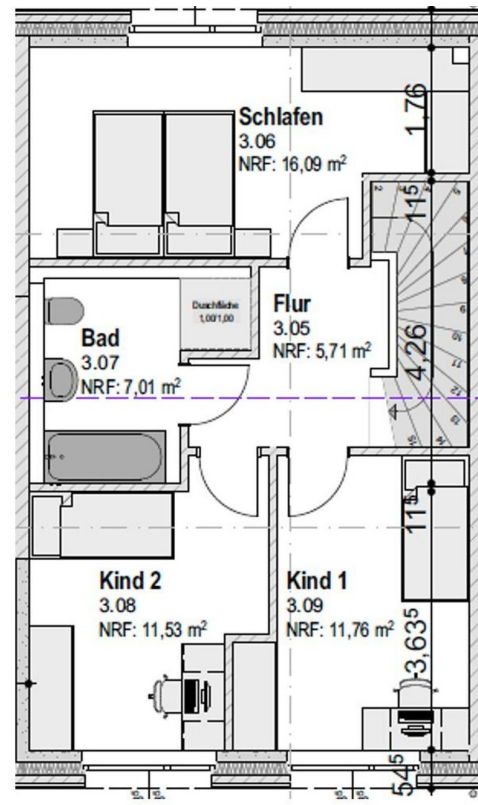


Beispielküche

# Exposé - Galerie



Reihenmittelhaus Nummer 59b



Reihenmittelhaus Nummer 59b

## Besondere Highlights:

- 5 Zimmer, ca. 110m<sup>2</sup>
- Großer eigener Garten eingezäunt mit Terrasse
- Eigene Haustür
- Vollbad mit großer Badewanne und Walkin Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im separaten Abstellraum

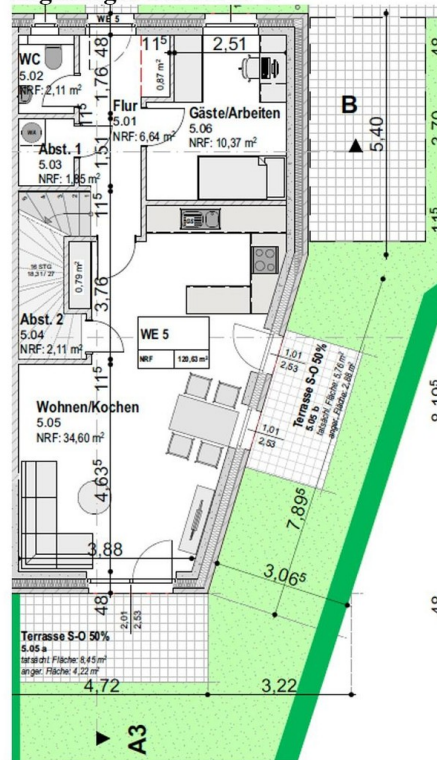
Reihenmittelhaus Nummer 59b

# Exposé - Galerie



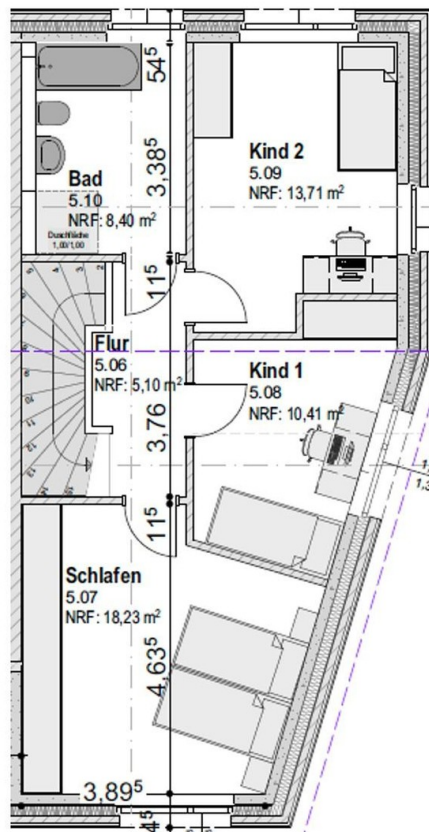
Beispielküche

## Segeberger Straße 59 d



Reihenendhaus Nummer 59d

# Exposé - Galerie



Reihenendhaus Nummer 59d

## Besondere Highlights:

- 5 Zimmer, ca. 124m<sup>2</sup>
- Großer eigener Garten eingezäunt mit Terrasse
- Eigene Haustür
- Gäste-WC
- Vollbad mit großer Badewanne und Walkin Dusche
- Waschmaschinenanschluss im separaten Abstellraum

Reihenendhaus Nummer 59d

# Exposé - Galerie

## Genauere Beschreibung des Ausbaus der Reihenhäuser 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 von Bosch mit Besteckkorb wird vom Vermieter eingebaut und zur Verfügung gestellt, bei Defekten liegt die Reparatur beim Mieter
  - Franke **Frage**spülbecken in steingrau
  - Unter der Spüle ausziehbares Abfalltrennsystem mit 2 Behältern mit einem jeweiligen Fassungsvermögen von je 13 Litern
  - Unter den Oberschränken angebrachte Leuchten, die in der Küche über einen separaten Schalter bedient werden können
  - Zwischen Unter und Oberschrank Rückwandverkleidung im gleichen Dekor der Arbeitsplatte
  - Oberschränke mit mehr Höhe (86,7cm) für viel Stauraum
- Verschattung / Fenster / Haustür
  - Montage von innen mit Plissees etc. erlaubt
  - Fenster und Türelemente innen weiß, außen grün
  - Haustüren von außen grün, innen weiß mit Lichtausschnitten mit Milchglas
- Wand und Bodengestaltung
  - Alle Wände mit Glattvlies tapeziert und weiß gestrichen
    - Umstreichen einiger Wände in andere Farben durch den Mieter ist gestattet; bei Auszug sind alle Wände wieder im Zustand wie bei der Übergabe herzustellen
  - Hausflure, Hauptbäder sowie Gäste-WCs sind mit grauen Fliesen ausgestattet, ergänzt durch entsprechende Sockelfliesen
  - Alle übrigen Wohnräume, Wohnungsflure und Abstellräume sind mit Designer-Vinylplanen (**Wineo** 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
- Elektrik
  - Neben der Haustür befindet sich eine Außenleuchte, die mit einem Bewegungsmelder ausgestattet ist
  - Zur Gartenseite gibt es Außenleuchten, sowie einen Stromanschluss
  - Alle Wohnräume sind mit mehreren Steckdosen sowie mindestens einem LAN- und TV-Anschluss ausgestattet
  - Jeder Raum verfügt über ein eigenes Raumthermostat zur individuellen Steuerung der Fußbodenheizung
  - Innenbeleuchtung ist vom Mieter selbst zu beschaffen und zu montieren.
  - Außenleuchten werden vom Vermieter gestellt und installiert
  - In den Bädern befinden sich oberhalb der Waschbecken Stromanschlüsse zur möglichen Installation eines beleuchteten Oberschranks, schaltbar über einen separaten Schalter neben dem Waschbecken
  - 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 (**Aufputzmontage**)
  - alle Wohnungen haben zusätzlich im Bad eine große Badewanne
  - WC, Waschbecken, Armatur, Badewanne und Dusche 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

- Luftwärmepumpe als Heizung
- PV-Anlage für den Allgemeinstrom, Strom für die Luftwärmepumpe sowie Mieterstrom
  - Größe von 45 **kWh** mit 20 **kWh** Speicher
- Warmwasser über hocheffiziente und sparsame Durchlauferhitzer
- Mieterstrom: vergünstigter, lokaler und nachhaltiger Strom vor Ort
- Jährliche Abrechnung von Wasser, Warmwasser, Heizkosten über Zähler (70/30 Abrechnung), restliche Nebenkosten über die Quadratmeter

## Gärten/ Terrassen:

- eingefasst mit Maschendrahtzaun / Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von ca. 1 Meter und davor Buchhecke (grün)
- bei Einzug hat die Hecke eine Höhe von ca. 1 m
- die Hecke ist durch den Mieter zu pflegen
- 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 den Mieter
- 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

- Alle Reihenhaushälften haben eine oder mehrere gepflasterte Terrassen
- Zwischen den Terrassen der Haushälften werden massive 1,8 Meter hohe Gabionen als Trennung montiert

## Auffahrt:

- Die Auffahrt wird neu erschlossen und erfolgt links zum Grundstück von Elektro Wolter
- Der Müllplatz wird am Beginn der Reihenhäuser angelegt, dieser wird mit einem Zaun und Hecke von den Häusern und Gärten abgegrenzt
- Die Auffahrt wird mit Bewegungsmeldern an der Hauswand in Kombination mit einer Zeitschaltuhr ausgestattet
- An den Reihenhäusern werden Außen an der Haustürseite ebenfalls Bewegungsmelder montiert
- Die gepflasterte Auffahrt wird durch den Hausmeister gepflegt, welche über die Nebenkostenvorauszahlungen verrechnet werden
- Winterdienst: erfolgt durch den Hausmeister auf der Auffahrt, den Wegen zu den Haustüren und auf dem Bürgersteig
- Die Zuwegung zu den Reihenhaushälften wird vom Bürgersteig durch ein Tor und vom Parkplatz (auf dem Grundstück rückwertig gelegen) aus über einen breiten Gehweg erfolgen, ein Parken der Autos vor den Reihenhäusern wird nicht möglich sein.

# Exposé - Galerie



Beispielküche



Beispiel Treppe

# Exposé - Galerie



Beispiel Gäste-WC



Beispiel Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Beispiel Bad



Beispiel Bad

# Exposé - Galerie



Beispiel Bad

## Mietkonditionen

RHH.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaltmiete
59	vorne	5,5	120	1.920,00€
59a	vornemitte	5	109,75	1.646,25 €
59b	mitte	4	105,41	1.581,15 €
<del>59c</del>	<del>hintenmitte</del>	<del>5</del>	<del>114,62</del>	<del>1.719,30 €</del>
59d	hinten	5	124,05	1.984,80 €

Inklusive 1 Stellplatz – 6 Wallboxen zum Laden vo

Nummer 59c - bereits vermietet