

Neumünster – Gadeland

# Charmante 3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse

Objektnummer: 25053081



MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053081
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1907
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	650 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



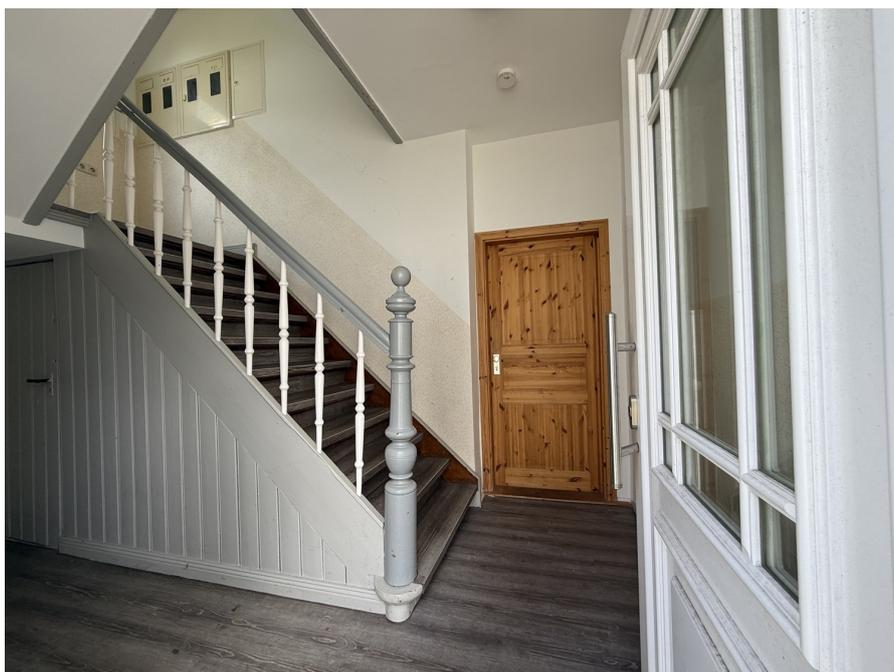
Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | neumuenster@von-poll.com

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

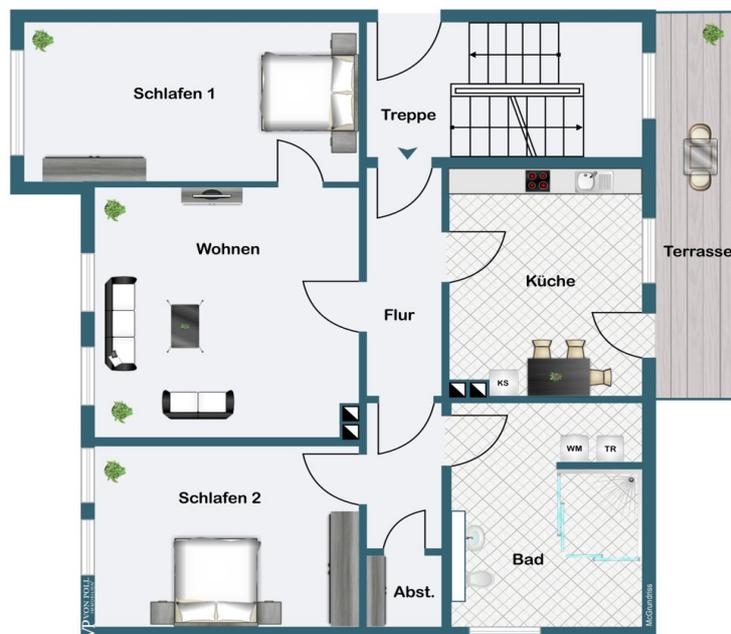
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines liebevoll sanierten Dreifamilienhauses im Stadtteil Gadeland.

Die durchdachte Raumaufteilung wird Sie begeistern. Die großzügige Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Ein Essbereich lässt sich hier problemlos integrieren. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf Ihre eigene Terrasse.

Das moderne Duschbad verfügt über genügend Stellfläche für Waschmaschine und Trockner. In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, der ein besonderes Wohnambiente schafft.

Weitere Stauflächen bietet eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein großer, zugehöriger Kellerraum. Fahrräder können im gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradraum sicher abgestellt werden. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus.

Der Garten steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein gemütlicher Pavillon mit Sitzmöglichkeiten lädt zum entspannten Verweilen oder Grillen im Freien ein.

Bitte beachten Sie: Haustiere sind nicht gestattet. Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Die freundliche und ruhige Nachbarschaft freut sich ab dem 1. Juli 2025 auf Sie als neue Mieter.

Für Ihre Bewerbung bereiten Sie bitte folgende Unterlagen vor:

- Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 6 Monate)
- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen oder Rentenbescheid)
- Kopie Ihres Personalausweises
- Ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- Kurze Vorstellung der einziehenden Personen

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Ausstattung und Details

Ausstattung und Details:

- Gute Raumaufteilung
- Fußbodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Geräumiges Duschbad mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche mit Platz für einen Essbereich
- Homogene Nachbarschaft mit insgesamt 3 Wohneinheiten
- Haustierhaltung nicht erlaubt
- Keine Maklercourtage für den Mieter

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 650 €
- Betriebskosten-Vorauszahlung: 100 €
- Heiz- und Wasserkosten (Vorauszahlung): ca. 100 €
- Strom und Abwasser: nach Verbrauch, vom Mieter direkt bei den Stadtwerken (SWN) zu beantragen
- Mindestmietdauer: zwei Jahre
- Kation: 2 Monatsmieten (kalt)

**Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland**

## Alles zum Standort

Die kreisfreie Stadt Neumünster liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins, rund 60 Kilometer nördlich von Hamburg und etwa 30 Kilometer südlich von Kiel. In den Stadtteilen Wittorf, Gadeland, Brachenfeld-Ruthenberg, Stadtmitte, Faldera, Böcklersiedlung-Bugenhagen, Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld leben insgesamt rund 80 000 Einwohner. Durch Neumünster fließt die Schwale, die im Süden der Stadt in die Stör mündet.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter der größte Edeka-Markt Norddeutschlands im Gewerbegebiet Freesenburg und das Designer-Outlet-Center im Gewerbegebiet Süd, Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, eine Waldorfschule, zahlreiche Sportvereine, eine Berufsfeuerwehr, niedergelassene Ärzte und ein modernes Krankenhaus, die Holstenhallen als größtes Veranstaltungszentrum des Landes, ein Schwimmbad, ein Theater sowie der Erlebnis-Tierpark mitten im Stadtwald machen Neumünster zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnort. Vom Standort der präsentierten Immobilie in Gadeland erreichen Sie vieles fußläufig oder in wenigen Autominuten, wie zum Beispiel das Freesencenter mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Der Falderapark mit Teich ist besonders attraktiv für Jung und Alt. Über die Stadtgrenzen von Neumünster hinaus beliebte Ausflugsziele sind der Einfeldsee oder das benachbarte Dosenmoor. Die Verkehrsanbindung der Stadt ist hervorragend, Neumünster ist mit drei Anschlussstellen an die Autobahn 7 Hamburg–Flensburg angeschlossen und aufgrund der zentralen Lage der Stadt erreichen Sie mit dem Auto schnell und bequem jeden anderen Ort im Land. In einer Stunde sind Sie zum Beispiel an der dänischen Grenze oder fahren durch die Holsteinische Schweiz zu den Ostseebädern in der Lübecker Bucht, anderthalb Stunden benötigen Sie zur Nordseeküste. Neumünster verfügt auch über eine sehr gute Bahnanbindung. So rollt etwa die Nordbahn im Stundentakt zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe mit guter Anbindung nach Kiel und Hamburg sowie nach Flensburg und Heide.

Innerhalb Neumünsters bietet der moderne Öffentliche Personennahverkehr der örtlichen Stadtwerke einfache und bequeme Anbindungen in alle Teile der Stadt und ins nähere Umland, wahlweise sogar mit einem per App bestellbaren Shuttle-Service. So sind alle wichtigen Dinge des persönlichen Bedarfs jederzeit schnell erreichbar.

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25053081 - 24539 Neumünster – Gadeland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)