Bad Segeberg

Jugendstilvilla mit modernen Anbauten – 4 Einheiten mit Vermietungspotenzial

Objektnummer: 26276006



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 308 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 655 m²

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

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

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26276006
Wohnfläche	ca. 308 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1922

Kaufpreis	749.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie

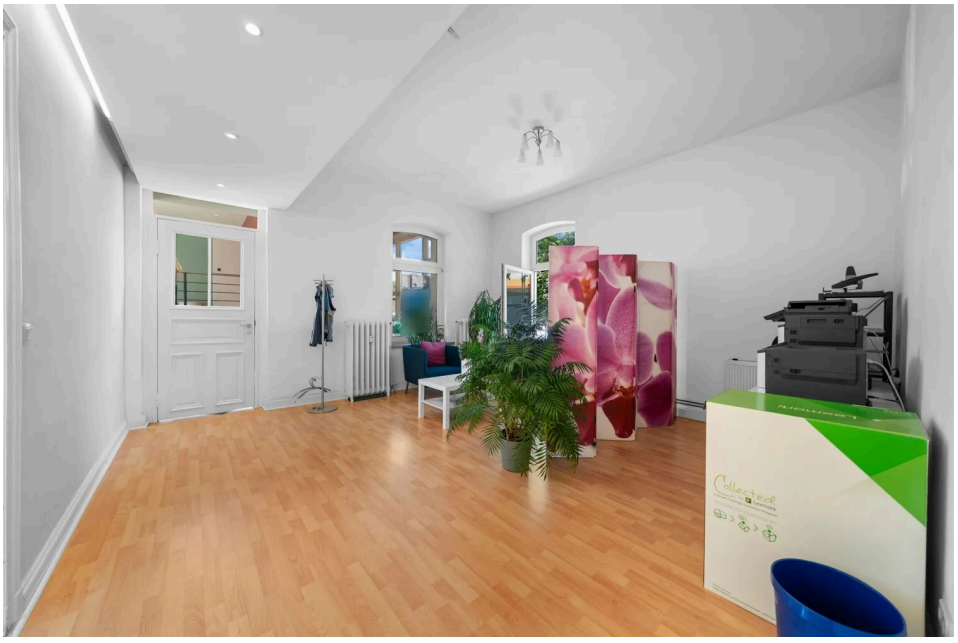




Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie

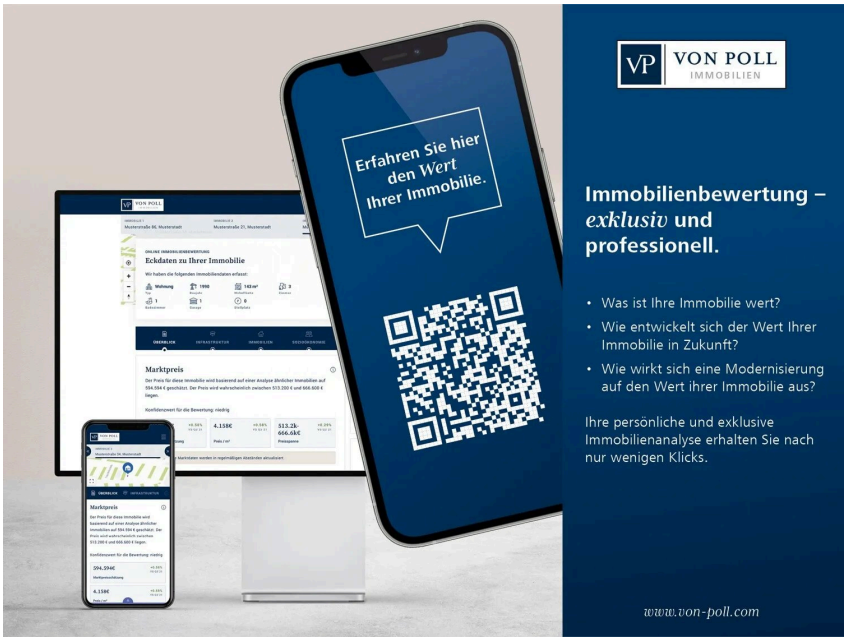






Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

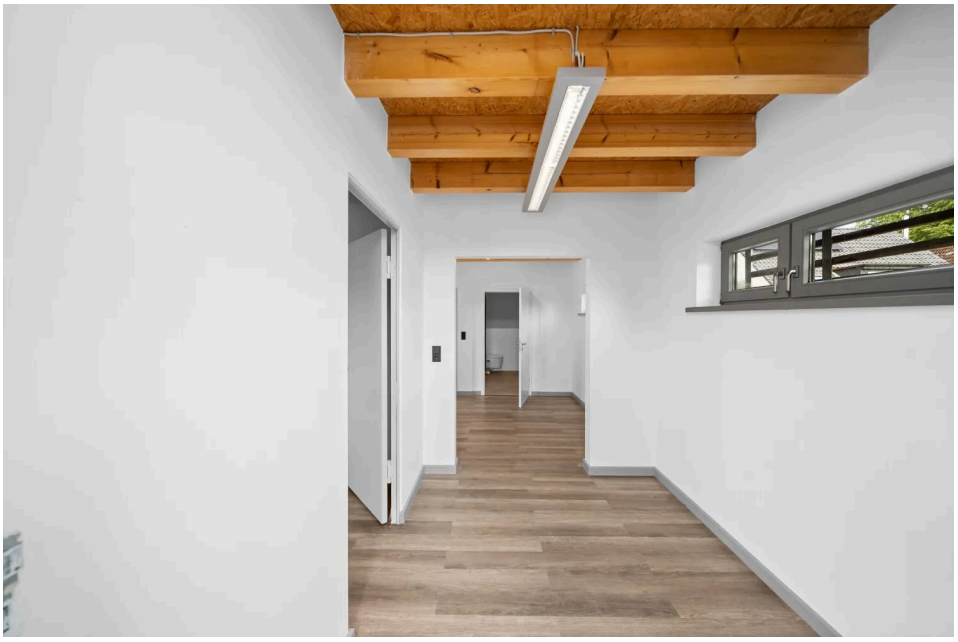
Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie

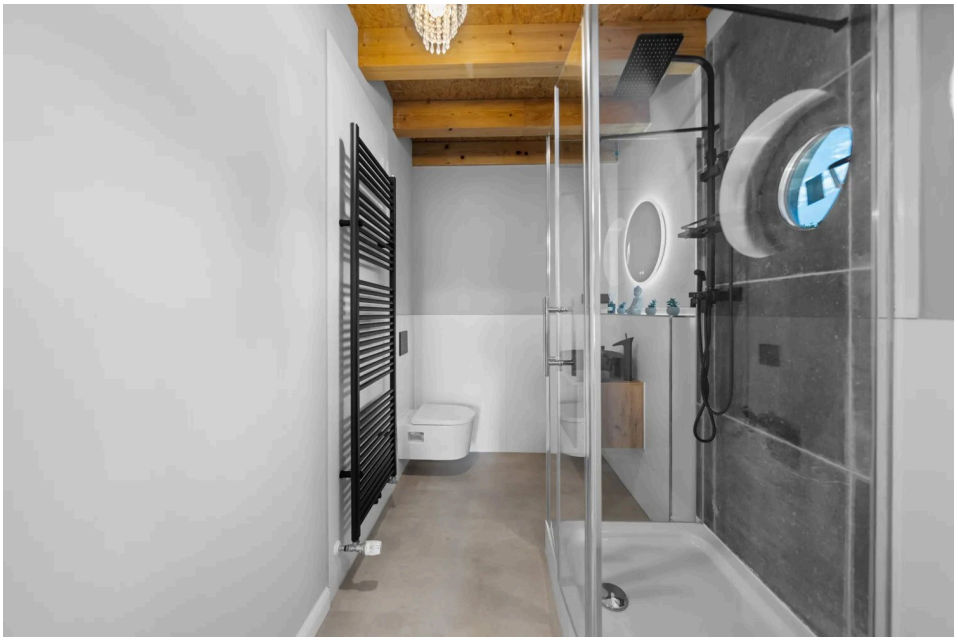




Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

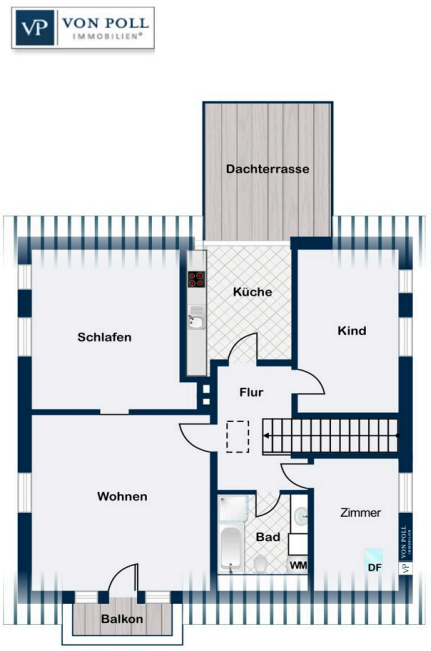
www.von-poll.com

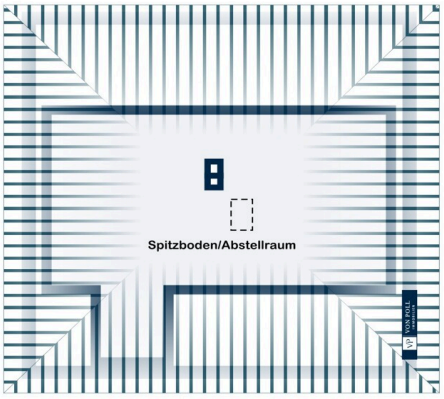
Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Diele
Zimmer
Zimmer
WM
Bad
Küche
Raum
Treppenhaus
Büro 2
Büro 3
Abst.
Windfang
Büro 1
Eingang


VON POLL IMMOBILIEN
Dachterrasse
Küche
Schlafen
Kind
Flur
Wohnen
Zimmer
Bad
WM
DF
Balkon



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: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Ein erster Eindruck

Historischer Charme trifft moderne Architektur – attraktives Wohn- und Anlageobjekt in zentraler Lage von Bad Segeberg - -2- sofort freie Wohnungen sorgen für aktuelle Mieterträge. Die Erdgeschoß-Einheit wird zum 01.04.2027 frei und kann ohne Probleme zu Wohnzwecken per Nutzungsänderung umgewidmet werden.

In begehrter Lage von Bad Segeberg präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienensemble als gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und moderner Architektur. Die repräsentative Altbauvilla aus dem Jahr 1922 überzeugt mit ihrem charaktervollen Erscheinungsbild, hohen Decken, originalen Holzdielen (Obergeschoss) und zahlreichen stilprägenden Details vergangener Baukunst. Harmonisch ergänzt wird das Haupthaus durch einen lichtdurchfluteten Glasanbau mit Wintergartencharakter, der als architektonische Verbindung zu einem modernen Anbau im Bauhausstil dient.

Die Villa wird derzeit im Erdgeschoss sowie im großzügigen Souterrain gewerblich genutzt (bis 31.03.2027). Beide Ebenen verfügen über attraktive Raumstrukturen und können mit überschaubarem Aufwand wieder einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – von großzügigem Mehrgenerationenwohnen über mehrere Wohneinheiten bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten in allen Geschossen.

Im Obergeschoss befindet sich eine charmante Wohnung mit hohen Decken, historischen Holzdielen, Balkon und großzügiger Dachterrasse. Das bereits zugängliche Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und kann in die Wohnung integriert werden, wodurch weitere Nutzfläche entsteht (Ausbaureserve).

Ein besonderes Highlight stellt der moderne Anbau aus dem Jahr 2000 dar. Hier wurden zwei neue Wohnungen erst kürzlich fertiggestellt und stehen dem Erwerber frei von Mietverhältnissen zur Verfügung. Die Kombination aus historischer Villa, lichtdurchflutetem Verbindungsbau und modernem Wohngebäude schafft ein seltenes Ensemble mit hohem Wiedererkennungswert.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger, Projektentwickler und Eigennutzer mit Anspruch. Durch die Möglichkeit, gewerblich genutzte Flächen in Wohnraum umzuwandeln, die beiden bezugsfreien Neubauwohnungen sowie die attraktive Lage nahe Innenstadt, Großem Segeberger See und wichtigen Arbeitgebern der Region bietet das Objekt hervorragende Perspektiven für Vermietung, Eigennutzung oder eine wertsteigernde Neustrukturierung.

Eine seltene Gelegenheit, ein architektonisch außergewöhnliches Ensemble mit

Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Lagen Bad Segebergs zu erwerben.
Hinweis: Textteile wurden KI-generiert.

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Ausstattung und Details

Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 463m².
Altbauvilla:
- Erdgeschosswohnung und Souterrain gewerblich genutzt (vermietet bis 31.03.2027), wohnwirtschaftlich nutzbar. Frei zur Vermietung ab 01.04.2027.
- Kleiner Gartenanteil für das Erdgeschoss
- Obergeschoss mit hohen Decken, Holzdielen, Balkon und Dachterrasse (vermietet)
- -4- Stellplätze für beide Geschosse
Hinweis: aus Diskretionsgründen werden keine Bilder der Wohnung veröffentlicht.
- Ausbaufähiges Dachgeschoss (ca. 28 m²) für z.B. Atelier oder Büro
- Isolierverglaste Kunststofffenster in der Altbauvilla
- Souterrain abgedichtet. gedämmt, beheizt, große Fenster
Glasanbau mit Wintergartencharakter als optische Verbindung
- Treppen Auf- und -Abgang
- zusätzliche Nutzfläche
Anbau aus Baujahr 2000:
- Erdgeschoßwohnung, wohnlicher Erstbezug mit Einbauküche und modernem Duschbad, ca. 51m² und kleinem Gartenteil zur Nutzung, -1- Stellplatz - Frei für Vermietung
- Obergeschoßwohnung, wohnlicher Erstbezug mit Einbauküche und modernem Duschbad, ca. 48m², -1- Stellplatz - Frei für Vermietung
Hinweise zu Erträgen: Gerne teilen wir Ihnen auf Anfrage die IST-Mieterträge mit und geben Auskunft zu möglichen SOLL-Mieterträgen, insbesondere zu den frei vermietbaren Wohnungen.

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Bad Segeberg und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Aus Investorensicht profitiert der Standort insbesondere von seiner nachhaltigen Vermietbarkeit. Bad Segeberg ist als Kreisstadt ein wichtiger Wirtschafts- und Gesundheitsstandort in der Region. Zu den bedeutenden Arbeitgebern zählen unter anderem die Segeberger Kliniken mit dem überregional bekannten Herzzentrum sowie das Möbelhaus Möbel Kraft. Diese und weitere Unternehmen schaffen eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum bei Mitarbeitern, Pendlern und regionalen Haushalten.

Neben der wirtschaftlichen Stärke bietet die Stadt einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Große Segeberger See ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Wassersport und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ebenso bietet das nahegelegene Naherholungsgebiet Ihlwald attraktive Möglichkeiten für Sport, Erholung und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Der Bahnhof Bad Segeberg sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A21 sind die Städte Hamburg, Lübeck, Kiel und die gesamte Metropolregion Hamburg bequem erreichbar.

Bad Segeberg verbindet damit die Vorzüge eines etablierten Mittelzentrums mit einer stabilen Wohnraumnachfrage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem attraktiven Freizeitangebot. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Kapitalanleger, die auf langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Objektnummer: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg
Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8
E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com