Seedorf

Exklusives Refugium in der Seenplatte – Nebengebäude für Gäste, Atelier oder Homeoffice

Objektnummer: 26276009



KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 831 m²

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

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

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26276009
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	519.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	22.09.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie

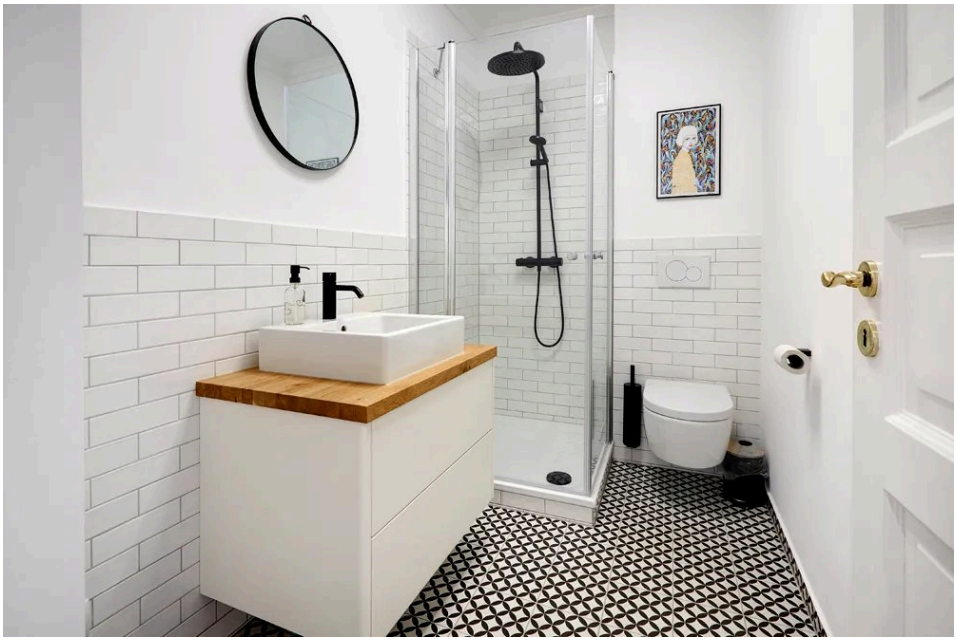




Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

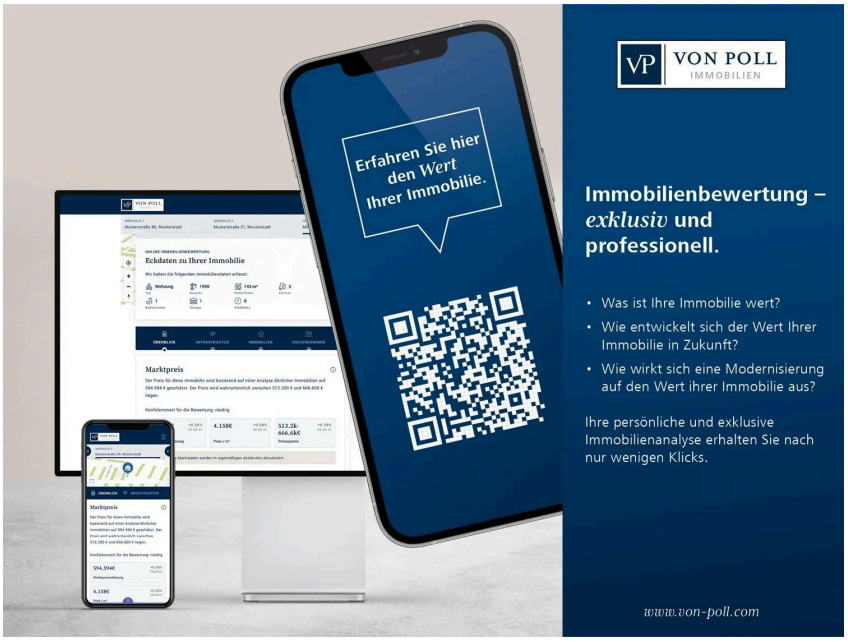
Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

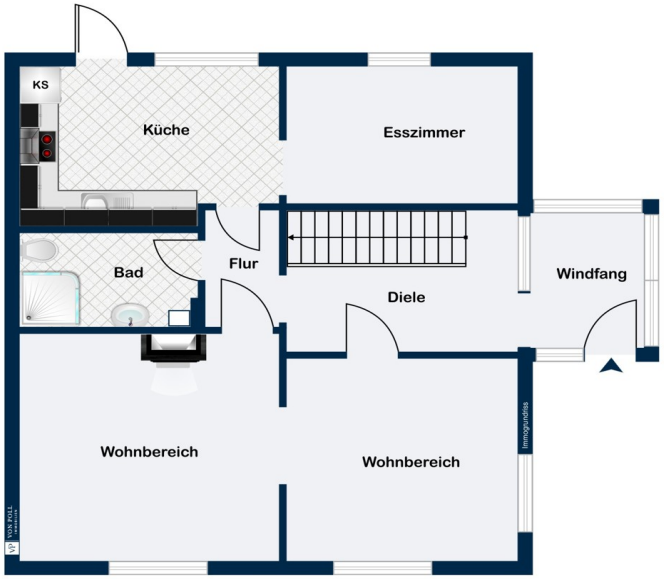
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

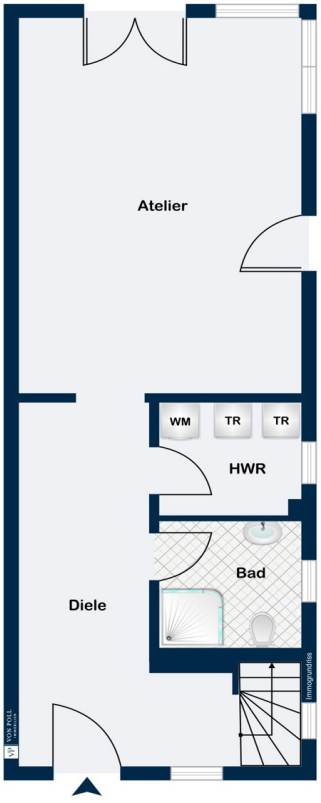
www.von-poll.com

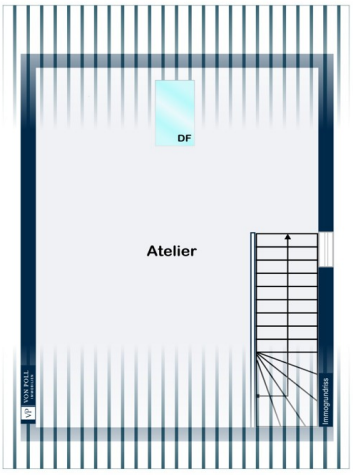
Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Grundrisse




DF
Bad
DF
Raum
Flur
Raum
Raum


Atelier
WM
TR
TR
HWR
Bad
Diele



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: 26276009 - 23823 Seedorf

Ein erster Eindruck

Auf ca. 174 m² Wohn - und Nutzfläche - Norddeutsche Gemütlichkeit in der holsteinischen Seenplatte – Ihr luxuriöses Refugium. Wohnen und Arbeiten - versteckter Luxus- Wohnraum mit zusätzlichem Ateliergebäude.

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen in absoluter Ruhe, umgeben von der unberührten Schönheit der holsteinischen Seenplatte. Diese exklusive Doppelhaushälfte mit Realteilung bietet Ihnen genau das und noch viel mehr. Hier vereinen sich gehobener Wohnkomfort und ein unvergleichliches Gefühl norddeutscher Gemütlichkeit, das Sie jeden Tag aufs Neue erleben können.

Verborgener Luxus und norddeutsche Handwerkskunst:
Von außen fügt sich das Haus harmonisch in die ländliche Umgebung ein. Doch hinter der Fassade verbirgt sich Luxus, der Ihre Erwartungen übertreffen wird. Nach Außen unscheinbar, während die gehobene Ausstattung keine Wünsche offen lässt.

Ein Heim, das von Handwerkskunst erzählt:
Beim Betreten des offenen, integrierten Windfangs mit handgefertigter Garderobe spüren Sie sofort die Liebe zum Detail. Hochwertige Fliesen, modernisiert in 1998 und 2022, verleihen dem Haus zeitlose Eleganz. Vertikalheizkörper und Dornbracht-Armaturen mit Shower-Pipe in den Bädern setzen luxuriöse Akzente.

Räume, die Geschichten erzählen:
Handgefertigte Tischlerarbeiten wie Fensterbänke, Türschwellen, Einbauküchen-Fronten und ein Einbauschrank im Schlaftrakt zeugen von exquisiter Handwerkskunst. Grundrissangepasste Bäder und ein gemütlicher Pitchpine-Holzdielenboden im Obergeschoss schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Vollholztüren und die charmante Klönschnacktür zum Innenhof unterstreichen den ländlichen Charme.

Norddeutsche Gemütlichkeit:
Die Klönschnacktür ist mehr als nur eine Tür; sie symbolisiert die norddeutsche Tradition des gemütlichen Beisammenseins. Sie ermöglicht Ihnen, sich mit Freunden und Nachbarn auf eine gemütliche "Klönschnack" (Plauderei) zu treffen, ohne die Tür vollständig öffnen zu müssen – perfekt für gesellige Nachmittage oder spontane Gespräche.

Ihr privates Paradies:
Das separate Gästehaus, auf zwei Etagen mit eigenem Bad, bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder kreative Projekte. Genießen Sie den schwer einsehbaren Terrassen-Innenhof und das großzügige Grundstück, das Ihnen absolute Privatsphäre gewährt. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Ein Zuhause zum Träumen:
Die Raumaufteilung begeistert mit einem zweigeteilten Wohnbereich, einer Küche und einem Bad im Erdgeschoss sowie drei Schlafräumen und einem weiteren Bad im Obergeschoss. Der gedämmte Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf hervorragende Lichtverhältnisse und die Verwendung harmonischer, nachhaltiger und unbelasteter Materialien gelegt.

Ob als Zweitwohnsitz, Ferienhaus oder für Naturliebhaber – dieses Anwesen lädt zum Träumen ein und bietet Ihnen ein Leben in Einklang mit der Natur. Tauchen Sie ein in eine Welt, in der Komfort und norddeutsche Gemütlichkeit Hand in Hand gehen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Ausstattung und Details

Außenbereich:
- Vordergarten mit anliegender Zufahrt
- Windgeschützte Terrasse mit Innenhofcharakter und Kopfsteinpflaster
- Rückwärtiger, blickgeschützter Gartenteil
- Mehrere Drainagen verlegt zur Entwässerung
- Eigener Frischwasserbrunnen mit Wasserraufbereitungsanlage im Teilkeller
- Bio-Kläranlage für Abwasserentsorgung
Hauptgebäude:
- Laufende Anpassung und Modernisierung der gesamten Elektrik incl. Steigleitungen (1998, 2022)
- Einbau hochwertige Holztüren aus Vollholz (1998 und 2022 Refit)
- Kassettenzimmertüren aus Vollholz
- Erneuerung Schornstein (1998)
- Dach-Neueindeckung samt Ausbau der Gauben incl. neuer Dachfenster (2013)
- Dachdämmung innenseitig mit Klemmfilz, Anbringung ökologisch hochwertige Dämmplatten (Holzfaserdämmung) auf den Sparren (Marke Isolair, Produkt Pavatex)
- Einbau Heizungsanlage (Gastherme) der Marke Wolf mit Warmwasserbereitung (2014)
- Anbindung Glasfasernetz in der Straße
Erdgeschoß
- Vollintegrierter, verglaster Windfang (1998) mit integrierter handgefertigter Raumteiler-Garderobe (2022)
- Helle Diele mit Treppenhaus, gefliest. Treppe aus Massivholz.
- Wohnbereich, bestehend aus -2- Räumen in teiloffener Trennung.
- Vertikalheizkörper aus 2022
- Gefliest
- Tischler gefertigte Fensterbänke
- Kaminofen (1998), Genehmigung Betrieb dieses Ofens ist auslaufend
- Flur zur Abtrennung der Räume mit Zugang
- Duschbad aus 2022 in modernem Design, mit hochwertiger Ausstattung der Materialien
- Hochwertige Küche mit Front aus 2022 (vom Tischler angefertigt)
-- Sehr hochwertige Klönschnacktür aus 2022
- Anliegendes Esszimmer mit Tischler gefertigter, stylischer Holz-Eckbank (2022)
- Zugang zum Teilkeller vom Flur aus (Wasserbereitung)
Obergeschoß
- -3- Schlafräume (alle mit Fenster, bzw. Gaube) mit Pitchpine Holzböden
- Flur zur Treppe
- Einbauschrank (Tischlerarbeit) im Haupt-Schlafzimmer
- Modernes, helles Wannenbad (2005, 2022) mit grundrissangepasster Keramik und

wertigen Armaturen, mit großem Dachfenster
- Raumspartreppe zum Spitzboden (zusätzliche Nutzfläche mit Stehhöhe und Dachfenster)
Kellergeschoß
- Schlupfkeller -1- Raum (Eingang), ca. 10m²
Nebengebäude
- Die ideale Lösung Wohnen /Arbeiten auf weiteren ca. 50m².
- Zu wohnlichen Zwecken hergerichtet, darf aber baurechtlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Eine Genehmigung / Nutzungsänderung kann beantragt werden
- 2014 aufwändig saniert und erweitert.
- Fassade mit Wärmeverbundsystem (Dämmmaterial Mineralwolle ca. 12-16 cm)
- Zulassung der Nutzung als Hobbyraum, eine wohnliche Zulassung kann beantragt werden
- Ausgebaut zum Atelier mit Schlafmöglichkeit auf 2 Etagen
- Erdgeschoß:
- Großer sehr heller Atelierraum mit rückwärtiger Doppel-Flügeltür zum Garten
- Modernes Duschbad
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Heizungsanlage für beide Gebäude (incl. Warmwasserspeicher)
Obergeschoß
- Atelier: Raum zur Entspannung oder Gästeunterbringung
Doppelgarage
- Nutzfläche ca. 28m²
- 2006 errichtet
- Beheizbar
- Geräumiger Bereich mit Seitentür für z.B. kleine Werkstatt
- elektrisches Sektionaltor
Hinweis: das Doppelhaus, ehemals wohl Zweifamilienhaus, wurde im kompletten Dachstuhl nach einem Brand (Blitzschlag) wieder aufgebaut mit Bauantrag 1952. Das Ursprungsbaujahr ist zur Zeit nicht recherchierbar, bzw. nicht belegbar aus ca. 1910 - 1926.

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

Alles zum Standort

Inmitten der malerischen holsteinischen Schweiz, eingebettet zwischen einer reizvollen Seenlandschaft, erstreckt sich die weitläufige Gemeinde Seedorf. Diese idyllische Region, gelegen im Kreis Segeberg, präsentiert sich mit einer Vielzahl von charmanten Ortsteilen: Seedorf, Schlamersdorf, Berlin, Seekamp, Blomnath, Heidmoor, Bahrenkrug, Liethkaten, Weitewelt, Kembs, Kuhlenbrook, Hornsdorf, Hornsmühlen, Aukamp und Fresenfelde.

Die Gemeinde Seedorf begeistert mit einer atemberaubenden Kulisse am Rand der Holsteinischen Schweiz, die durch ihre Schönheit und gute Erreichbarkeit überzeugt. Hier finden nicht nur Menschen, die auf der Suche nach einem Wohnort sind, ihre Erfüllung, sondern auch Handwerksbetriebe, Gewerbeunternehmen und Landwirtschaft prägen das vielfältige Bild dieser Region. Die lebenswichtige Grundversorgung wird durch den Dorfladen in Schlamersdorf sichergestellt, der nicht nur mit Waren, sondern auch mit Postdienstleistungen und einem Geldautomaten der Raiffeisenbank aufwartet. In Schlamersdorf steht auch der von der Kirchengemeinde betriebene Kindergarten zur Verfügung, der großzügige Plätze für Kindergarten- und Krippenkinder bietet. Die örtliche Grundschule, die dem Schulverband der Gemeinden Seedorf, Nehms, Wensin und Travenhorst angehört, wurde im Jahr 2011 renoviert und 2021 erweitert, um modernen Bildungsstandards gerecht zu werden. Darüber hinaus wird eine Betreuung vor und nach dem regulären Unterricht angeboten.

Das lebhafte Gemeindeleben wird von zahlreichen Aktivitäten geprägt: Die Feuerwehr, Sportvereine, Landfrauen, ein Seniorenclub, das DRK, der Sozialverband, Vogelschießervereine und private Initiativen tragen zur Gemeinschaft bei. Dank Landschafts- und Flächennutzungsplan sind optimale Voraussetzungen für eine zeitgemäße Dorfentwicklung mit Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben geschaffen worden.

Die touristischen Höhepunkte der Gemeinde Seedorf sind vielfältig: Das historische Torhaus mit der Gutshofanlage, die eindrucksvolle Kirche in Schlamersdorf, die von Alleen gesäumten Straßen, die klaren Seen und üppigen Wälder sowie eine vielseitige Gastronomieszene. Im geschichtsträchtigen Torhaus werden sogar Trauungen in einer romantischen Umgebung zelebriert. Die Gutshofanlage Seedorf besticht mit ihrem Torhaus und Herrenhaus als Ausgangspunkt für Spaziergänge entlang der sternförmig verlaufenden, bis zu 300 Jahre alten Alleen aus Linden und Eichen, die zu den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde führen. Hier laden bestens markierte Wege zum Wandern und Radfahren ein. Die ausgedehnten Natur- und Landschaftsschutzgebiete um den Seedorfer See und die 370 Hektar große Heidmoorniederung, die aus einem Flachstausee der Eiszeit entstanden ist, präsentieren die einzigartige Pflanzen- und Tierwelt dieser Region.

Übernachtungsmöglichkeiten für Erholungssuchende bieten sich in Gaststätten, am Campingplatz am Seekamper See, in Privatzimmern, Ferienwohnungen und auf Bauernhöfen.

Sport und Freizeitaktivitäten können an den Badestellen am Großen Plöner See, Seekamper und Seedorfer See oder am Stocksee und Kembser See (beide eingeschränkt) ausgelebt werden, ebenso wie beim Angeln oder auf dem gut ausgebauten Netz von Wander- und Radwegen. Teilweise fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen.

Seedorf erweist sich ebenfalls als hervorragender Ausgangspunkt für Ausflüge an die Ostsee sowie zu den reizvollen Städten wie Bad Segeberg, Plön, Eutin, Lübeck, Neumünster, Kiel und Hamburg. All diese Ziele sind in weniger als einer Stunde bequem erreichbar.

Objektnummer: 26276009 - 23823 Seedorf

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: 26276009 - 23823 Seedorf

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