Bad Segeberg

Industrial Style trifft auf außergewöhnliche Raumvielfalt – Erdgeschosswohnung plus Glas-Anbau

Objektnummer: 26276014



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

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

Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26276014
Wohnfläche	ca. 49 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

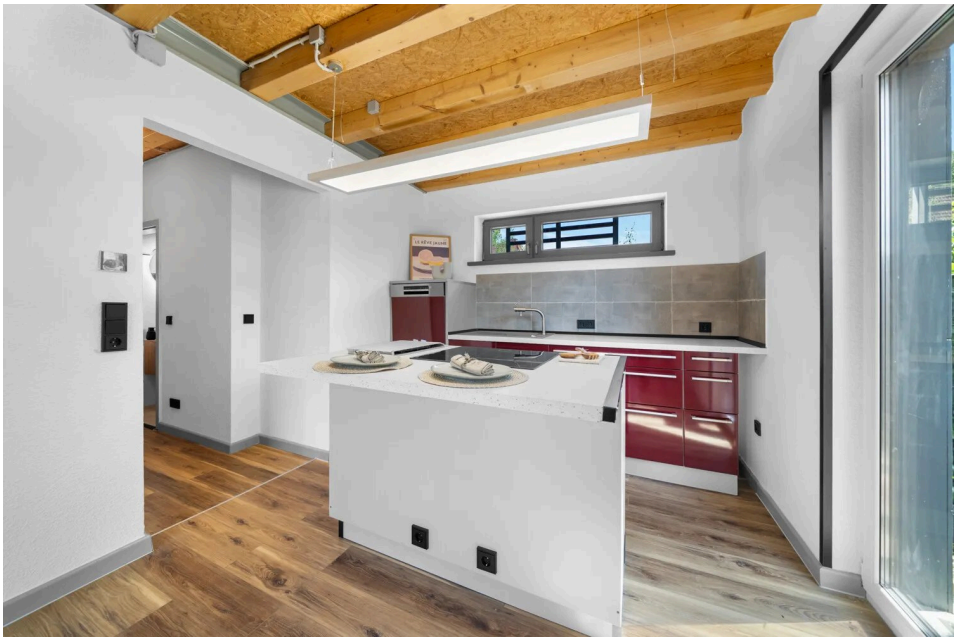
Auf einen Blick: Energiedaten

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	2000

Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

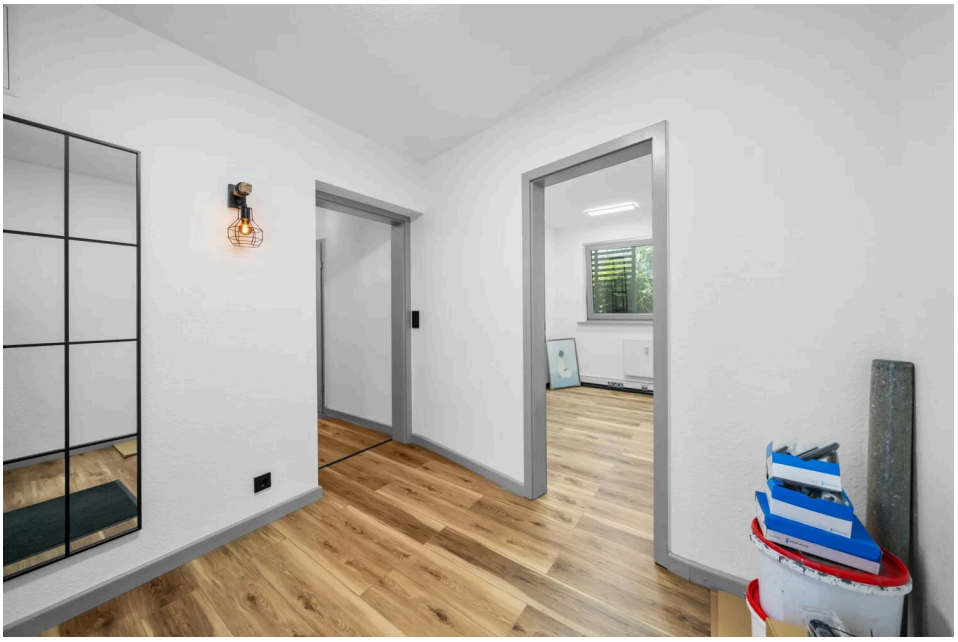
Die Immobilie

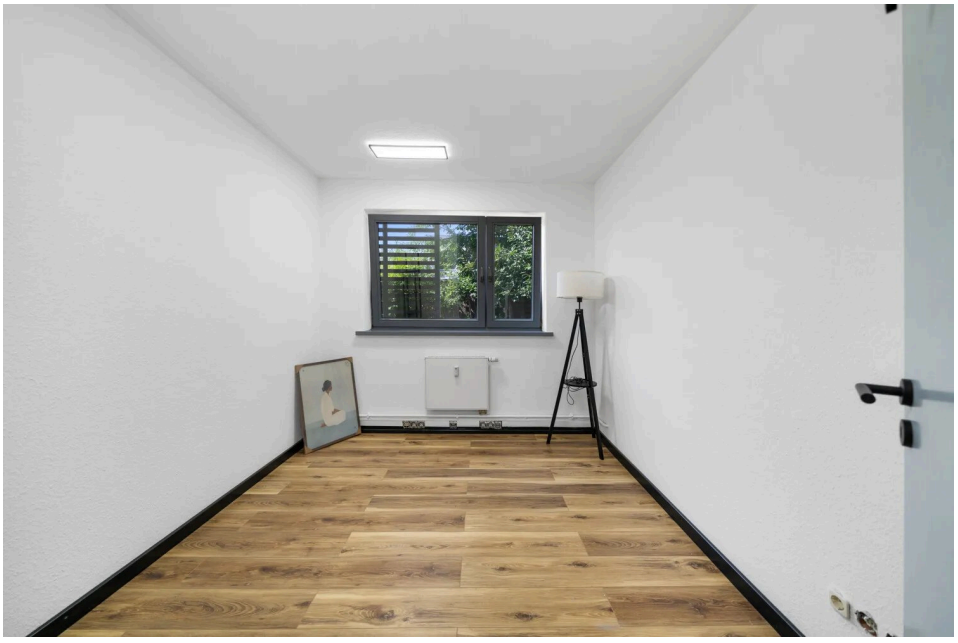




Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

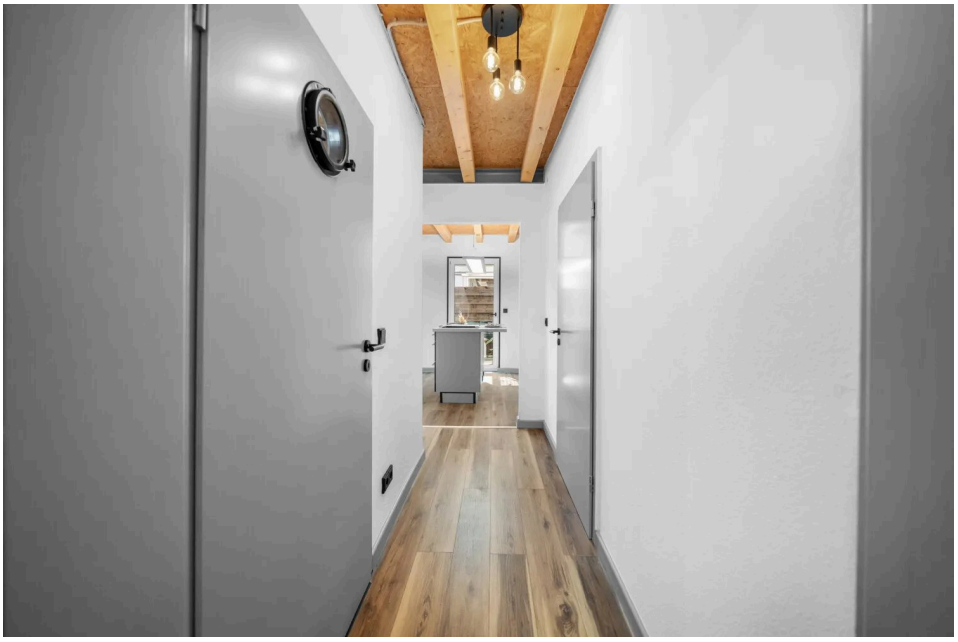
Die Immobilie





Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

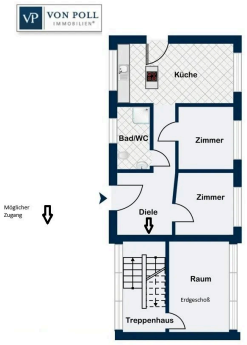
Die Immobilie

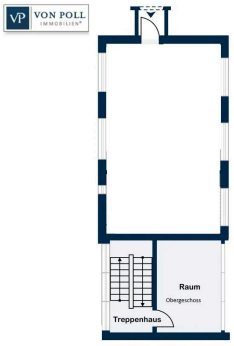




Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26276014 - 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: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Ein erster Eindruck

Industrial Style trifft auf außergewöhnliche Raumvielfalt – Modernisierte Erdgeschosswohnung mit zusätzlichem Glas-Anbau - ca. 75m² Wohn- und Nutzfläche. Frei verfügbar.

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung überzeugt durch ihren modernen Industrial Style, eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Extra: zusätzlichen Raum auf zwei Ebenen.

Die vollständig für Wohnzwecke modernisierte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Anbau mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Der gut geschnittene Grundriss bietet eine separate Küche, zwei Zimmer sowie ein Bad mit WC. Eine großzügige Diele verbindet die einzelnen Wohnbereiche und sorgt für eine angenehme Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende, zweigeschossige Glas-Anbau. Auf Erd- und Obergeschossebene stehen hier rund 23 m² wohnlich nutzbare Fläche zur Verfügung. Eine eigene Eingangstür zur Hofseite ermöglicht einen unabhängigen Zugang.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand eine derzeit geschlossene Verbindungstür im Erdgeschoss zum Flur der Wohnung wieder zu öffnen. Dadurch lassen sich die zusätzlichen Räumlichkeiten auch direkt von der Wohnung aus erreichen. Zusammen mit dem weiteren Raum im Obergeschoss entstehen zwei separate, über zwei Ebenen verteilte Bereiche, die sich beispielsweise hervorragend als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder für individuelle Nutzungskonzepte eignen.

Eine kleine Terrasse mit einem ca. 50m² Gartenteil auf der rückwärtigen Gebäudeseite ergänzt das Angebot.

Die Kombination aus modernisiertem Wohnraum, außergewöhnlicher Architektur und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot.

Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Ausstattung und Details

Wichtige Hinweise:
- Eine Teilungserklärung ist in Vorbereitung, somit können noch individuelle Wünsche der Erwerber ggf. berücksichtigt werden.
- Das Hausgeld wurde kalkulatorisch angegeben, da es noch keine Abrechnung aus der Vergangenheit gab für beide Wohnungen. Einer neuen Eigentümergemeinschaft obliegt der Auftrag an eine Verwaltung oder Selbstverwaltung und Festlegung einer Rücklagenbildung.
- Das Gebäudeensemble bildet eine WEG mit ideeller Grundstücksteilung /- nutzung. Die Miteigentumsanteile werden aktuell ermittelt, ebenso die Sondernutzungsrechte und das Sondereigentum.
- Der Energieausweis beinhaltet das komplette Gebäudeensemble, da die Heizung in der anliegenden Altbauvilla installiert ist. Die Heizkosten werden nach gesetzlicher Forderung aufgeteilt mit Basis z.B. eines Dienstleisters mit Verbrauchanzeigen an den Heizkörpern.

Objektnummer: 26276014 - 23795 Bad Segeberg

Alles zum Standort

Bad Segeberg präsentiert sich als kompakter Regionalstandort mit solider Infrastruktur, guter Bahn- und Straßenanbindung sowie einem Marktumfeld, das von vergleichsweise erschwinglichen Kaufpreisen und einer spürbar steigenden Nachfrage geprägt ist. Als Verwaltungs- und Gesundheitszentrum verfügt die Stadt über eine stabile Versorgungs- und Schulstruktur, während das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum im regionalen Vergleich die Attraktivität für selektive Wohninvestments zusätzlich unterstreicht. Für Anleger ergeben sich damit Rahmenbedingungen, die insbesondere hochwertige Wohnungen, Familienhäuser, modernisierte Altbauten sowie Objekte für Pendler und Beschäftigte im öffentlichen und medizinischen Umfeld begünstigen.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich eine Lage mit klarer Wohn- und Alltagsqualität. Die Anbindung ist angenehm dicht: Mehrere Bushaltestellen liegen in nur 3 bis 4 Minuten zu Fuß, der Bahnhof Bad Segeberg ist in rund 19 Minuten erreichbar, und die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind in etwa 28 Minuten zu Fuß angebunden. Im Bereich Bildung überzeugt das Umfeld mit der Heinrich-Rantzau-Schule in 4 Minuten zu Fuß, einem Kindergarten in etwa 10 Minuten sowie dem Städtischen Gymnasium in rund 12 Minuten; weitere Schulen und die Volkshochschule ergänzen das Angebot in gut erreichbarer Distanz. Für die medizinische Versorgung stehen mit der Praxis Dr. Emken in 5 Minuten, dem Segeberger Kliniken Herzzentrum in 6 Minuten, mehreren Apotheken sowie weiteren Fachpraxen und Kliniken kurze Wege zur Verfügung, was die Standortqualität nachhaltig stärkt. Ergänzt wird dies durch eine gute Nahversorgung mit Netto in 2 Minuten, weiteren Supermärkten und einem breiten gastronomischen Angebot mit Restaurants, Cafés und Bars in komfortabler Nähe. Freizeit- und Kulturangebote wie Sporteinrichtungen, Spielplätze, Parks und die KulturAkademie Segeberg runden das Umfeld ab und tragen zu einer konstanten Nachfrage im Wohnsegment bei.

Für Investoren ist Bad Segeberg damit ein Standort mit solider Substanz, guter Erreichbarkeit und einer Nachfragebasis, die von Infrastruktur, Versorgung und Bevölkerungsentwicklung getragen wird.

Objektnummer: 26276014 - 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