

Bad Segeberg

Alles unter einem Dach: Flexibles Gewerbe mit integrierter Wohnlösung

Objektnummer: 23276010-G



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 23276010-G - 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: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23276010-G
Wohnfläche	ca. 108 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	5
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	639.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 210 m²
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	36.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.06.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie



VP

VON POLL
FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:

FLORIAN LINGNAU

Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHK)

M.: +49 (0)1525 - 2428182
florian.lingnau@vp-finance.de



www.vb-finance.de

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23276010-G - 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

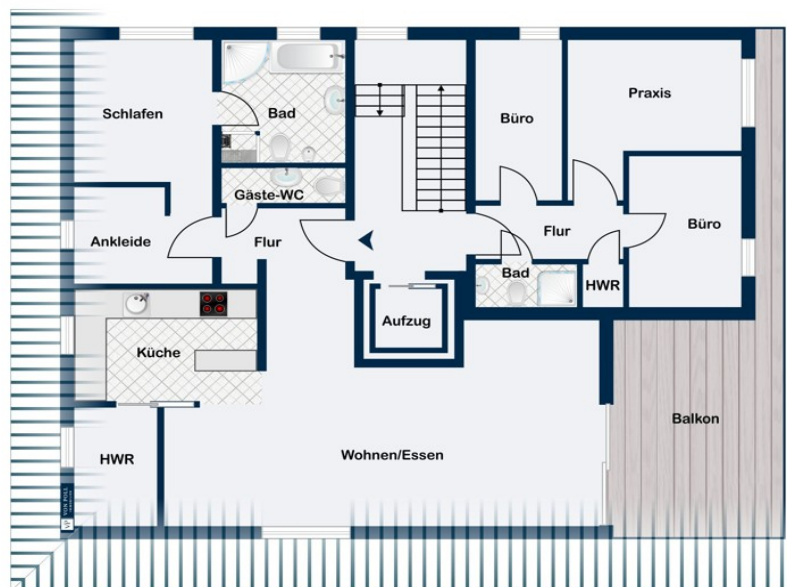
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

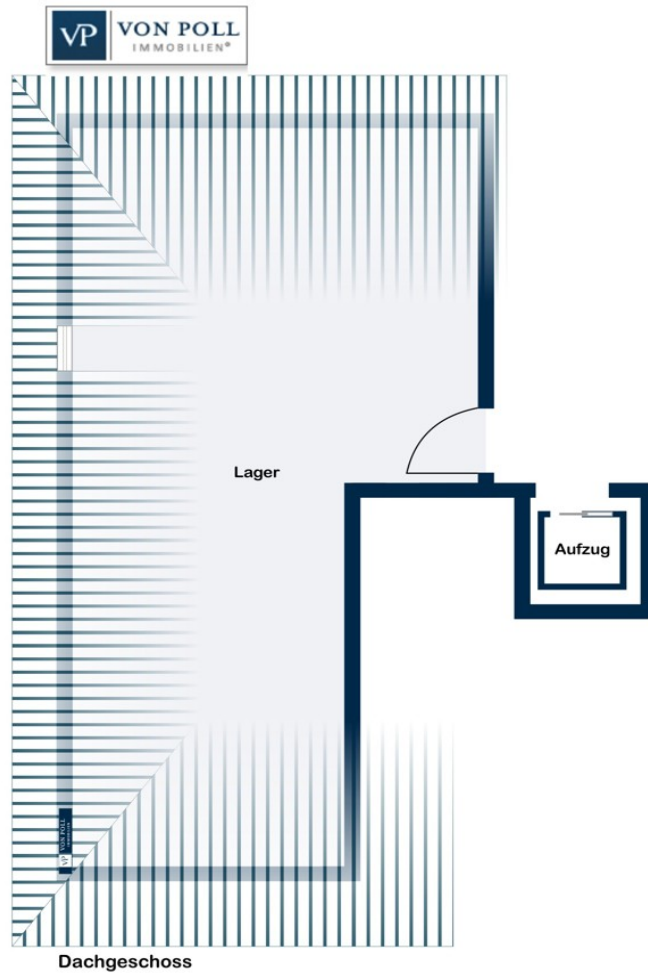
www.von-poll.com

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Grundrisse



Obergeschoss



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: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Ein erster Eindruck

Wohnen und Arbeiten in Einem: Ihr multifunktionales Penthouse in Bad Segeberg Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung in Bad Segeberg bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Mit insgesamt ca. 210 m² Wohn- und Nutzfläche eröffnet sich hier ein vielseitiges Ensemble, das Ihren beruflichen und persönlichen Bedürfnissen gerecht wird. Die Hauptwohnung mit ca. 108 m² Wohnfläche präsentiert sich modern und großzügig. Der offene Grundriss verbindet das Wohnzimmer nahtlos mit der Einbauküche, ein perfekter Ort, um Ihre Ideen zu entwickeln und zu planen. Der große Balkon bietet eine inspirierende Aussicht und Raum für kreative Pausen. Das Schlafzimmer mit großem Ankleideraum und en-suite Badezimmer ist ein Ort der Entspannung und Effizienz. Der hochwertige Bodenbelag aus Echtholzdielen und Fliesen verleiht dem Raum eine ansprechende Atmosphäre. Die benachbarte Gewerbeeinheit, aktuell als Kosmetiksalon genutzt, bietet ideale Bedingungen für Ihr Geschäft. Mit ca. 39,3 m² Nutzfläche und drei Räumen ist Platz für Ihre Kunden, Kreativität und berufliche Ambitionen. Der großzügige, ausbaufähige Dachboden mit ca. 63 m² Nutzfläche öffnet die Tür zu neuen Perspektiven. Hier können Sie Ihr Unternehmen erweitern oder zusätzliche Wohnfläche schaffen – Ihre Visionen sind die Grenze. Das Baujahr des Hauses ist 2021, und somit ist modernster Komfort garantiert. Drei Carportplätze runden das Ensemble ab und bieten praktische Lösungen für Ihre Mobilität. Dieses Ensemble ist nicht nur ein Zuhause, es ist ein Ort der Möglichkeiten. Willkommen in Ihrem multifunktionalen Wohn- und Arbeitsraum in Bad Segeberg, wo Innovation und Lebensqualität Hand in Hand gehen.

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Ausstattung und Details

- Baujahr: 2021
- Penthouse Charme
- Großes Dachgeschoss - ausbaufähig
- Abgetrennte Gewerbeeinheit
- 1 Carport - 3 Stellplätze
- 3-fach Verglasung
- Hochwertige Ausstattung
- Parkett
- Fahrstuhl über alle Etagen (einschließlich Dachgeschoss)
- Überdachter Balkon
- Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung
- Bad en suite mit Sauna

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Alles zum Standort

Bad Segeberg liegt unweit des westlichen Randes des ostholsteinischen Hügellandes. Der westliche Teil des Stadtgebietes wird von der Trave begrenzt, im Norden wird die Stadtgrenze durch den Ihsee und angrenzende Waldgebiete, im Nordosten durch den Großen Segeberger See und im Westen wieder durch ausgedehnte Waldgebiete bestimmt. Im Süden wird die Stadt durch die Ortschaften Högersdorf und Klein Gladebrügge begrenzt. Bad Segeberg ist Kreisstadt und dementsprechend aufgestellt. Die Kreisbehörde und der Landrat haben hier ihren Sitz. Wirtschaftlich ist Bad Segeberg interessant, da mehrere Gewerbegebiete in den Randgebieten vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen Platz bieten. Das große Möbelhaus Kraft stellt hier den größten Arbeitgeber. Die Segeberger Kliniken folgen dichtauf und sorgen für Arbeitsplätze und hohen Bekanntheitsgrad. Die Innenstadt mit großer Fußgängerzone bietet Einkaufsvergnügen, Restaurantvielfalt und eine breite Palette von Fachgeschäften. Die organisierte Kaufmannschaft bietet mehrere Innenstadtaktivitäten im Jahr, die Stadtverwaltung organisiert zudem ein Stadtfest und übliche Festivitäten. Bad Segeberg bietet Reitern landesweit bekannte Turniere auf der Rennkoppel. Sämtliche Sportarten sind in Bad Segeberg vertreten durch Vereine oder Organisationen. Die ärztliche Versorgung ist vorbildlich. Die landesweit bekannten Karl-May-Spiele und diverse Veranstaltungen im Kalkbergstadion bieten Touristen und Bürgern reichhaltige Unterhaltung und sorgen indirekt für den Erhalt und Ausbau der Infrastruktur. Zentral gelegen kommt man von Bad Segeberg über Bundesstraßen und Autobahnanbindungen schnell und direkt nach Hamburg, Kiel oder Lübeck in jeweils ca. 40, bzw. 30 min. mit dem PKW. Die Bus- und Bahnanbindung ist vorbildlich, so z. B. mit dem günstigen HVV-Tarif nach Hamburg. Der Weg zur nahe gelegenen Ostsee kann in ca. 30 min. zurückgelegt werden. Die Immobilie befindet sich in einem neuen Wohngebiet im Süden von Bad Segeberg.

Objektnummer: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 36.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23276010-G - 23795 Bad Segeberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com