

Negernbötel

Raum für zwei – Grundstück für Doppelhausprojekt in gewachsener Lage

Número de propiedad: 25276010

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 230.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.236 m²

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

De un vistazo

Número de propiedad	25276010	Precio de compra	230.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

La propiedad

**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



IHR ANSPRECHPARTNER:
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHK)

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

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

www.vp-finance.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

Una primera impresión

Dieses großzügige Baugrundstück befindet sich in ruhiger Dorflage von Negernbötel – gut eingebettet in gewachsenem Umfeld und mit klar definiertem Potenzial: Die positive Bauvoranfrage für ein Doppelhaus mit zugehöriger Carportanlage und Abstellräumen liegt bereits vor.

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist über eine eigene, ca. 196 m² große Zufahrt erreichbar. Der zu bebauende Grundstücksteil umfasst ca. 1.040 m² – eine ideale Größe für die Realisierung eines modernen Doppelhausprojekts mit Familienfreundlichkeit und Raumkonzept.

Geplant sind zwei Wohneinheiten, jeweils mit eigener oder gemeinsamer Doppelcarportanlage und großzügigen Abstellräumen mit ca. 9 m² Nutzfläche direkt am Haus – beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte oder private Lagerfläche im Terrassenbereich.

Die Realteilung des Gesamtgrundstücks erfolgt im Zuge des Verkaufs. Die damit verbundenen Kosten für Vermessung und Teilung tragen die Käufer der beiden Grundstücksflächen anteilig. Die spätere Teilung des hier angebotenen Grundstücksteils (ob real oder ideell) obliegt den neuen Eigentümern und ist ebenfalls auf eigene Kosten durchzuführen. Ebenso die öffentliche Versorgung und deren Anschlüsse.

Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach §34 BauGB bzw. den Vorgaben der Bauvoranfrage. Eine verbindliche Baugenehmigung ist vom Erwerber selbst zu beantragen. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung war anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich und bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Fazit:

Ein attraktives Grundstück für private Bauherren oder Projektentwickler mit klarer Perspektive – in ländlicher Umgebung, aber gut angebunden an Bad Segeberg, Lübeck und die A21. Ideal für die Umsetzung eines zeitgemäßen Wohnprojekts in ruhiger Nachbarschaft.

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

Detalles de los servicios

Beantragt in der Bauvoranfrage wurden folgende Basisdaten:

- Max. Grundfläche beantragt ca. 154 m² in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
- GRZ I ca. 0,20
- GRZ II ca. 0,60
- 4 Stellplätze (Carportanlage) a' 3,00 x 5,00 m
- Baukörper ca. 14 x 11m gesamt, je Doppelhaushälfte ca. 7 x 11 m, zzgl. Abstellräume für Fahrräder ca. 3 x 3 m je Doppelhaushälfte
- Firsthöhe ca. 9,50 m
- Dachneigung von 45° (Sattel- oder Walmdach mit Pfanneneindeckung)
- Gauben
- Massivbauweise
- Entwässerung öffentliche Entwässerungsanlage
- Bodengutachten nach Bauvorschrift erforderlich (trägt der Käufer)
- Eigene Zufahrt (ca. 196 m² mit ca. 5 m Breite), in die Grundstücksgröße inkludiert
- Die Zufahrt mit direkter Straßenanbindung ermöglicht die Versorgungsanschlüsse, die Erschließungskosten trägt der Käufer
- Eine Realteilung vom vorhandenem Gesamtgrundstück (ca. 1.695 m²) tragen die Käufer der Grundstücksteile
- Die Teilung (real oder ideell) des Doppelhaus - Grundstückes obliegt den Kaufparteien des Doppelhauses

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

Todo sobre la ubicación

Negernbötel ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Kreis Segeberg – ruhig gelegen, umgeben von Wiesen und Feldern, zugleich gut angebunden an die umliegenden Städte. Die Dorfstraße liegt im gewachsenen Ortskern – mit klarer Struktur, gepflegter Nachbarschaft und angenehmer Distanz zur Hauptverkehrsstraße.

Verkehr & Erreichbarkeit

Die Anbindung ist komfortabel: Mit dem Auto erreichen Sie Bad Segeberg in ca. 10 Minuten, Lübeck in rund 35 Minuten. Die A21 und die B205 sind schnell erreichbar. Buslinien verbinden Negernbötel regelmäßig mit Wahlstedt, Bad Segeberg und Neumünster. Der Bahnhof Wahlstedt ist nur wenige Fahrminuten entfernt – mit Regionalbahnanschluss Richtung Neumünster und Bad Oldesloe.

Infrastruktur & Versorgung

Die Nahversorgung erfolgt über den nahe gelegenen Zentralort Wahlstedt und Bad Segeberg – mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Gastronomie und Fachgeschäften. Vor Ort gibt es eine Bäckerei sowie kleinere Dienstleister.

Bildung & Betreuung

Kindergärten befinden sich in Negernbötel und den umliegenden Gemeinden. Die nächstgelegene Grundschule liegt im benachbarten Högersdorf (ca. 5 Autominuten). Weiterführende Schulen, darunter Gemeinschaftsschulen und Gymnasien, sind in Bad Segeberg und Wahlstedt gut erreichbar. Schulbusse verkehren regelmäßig.

Freizeit & Natur

Ob Radfahren durch die hügelige Landschaft, Spaziergänge entlang der Trave oder Ausflüge zum Ihlsee – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. In Bad Segeberg locken zudem der Kurpark, kulturelle Einrichtungen und Sportvereine mit einem breiten Freizeitangebot.

Fazit

Negernbötel steht für ruhiges Wohnen im Grünen mit alltagsnaher Anbindung. Ideal für alle, die entschleunigt leben – und zugleich flexibel bleiben möchten.

Número de propiedad: 25276010 - 23795 Negernbötel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com