

Leezen

## Neubau-Doppelhaushälfte – Erstbezug

Objektnummer: 25276013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 348 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen**

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

**Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25276013                  |
| Wohnfläche   | ca. 120,94 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Mansarddach               |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2025                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 359.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC                                                                    |

Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |                |      |
|-------------|----------------------------|----------------|------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung            | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |                |      |

Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen

## Die Immobilie

**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 Fördermittelscheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Stromanbieter  
Preis prüfen

WIRTSCHAFTS  
FÖRDERUNG

**ICH BERATE SIE  
GERNE IN EINEM  
PERSÖNLICHEN  
GESPRÄCH.**

DER ANSPRECHPARTNER  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHG)

ML: +49 (0)1525 12428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

www.von-poll-finance.com



Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen

## Die Immobilie



**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](http://www.von-poll.com)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen

## 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](http://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:

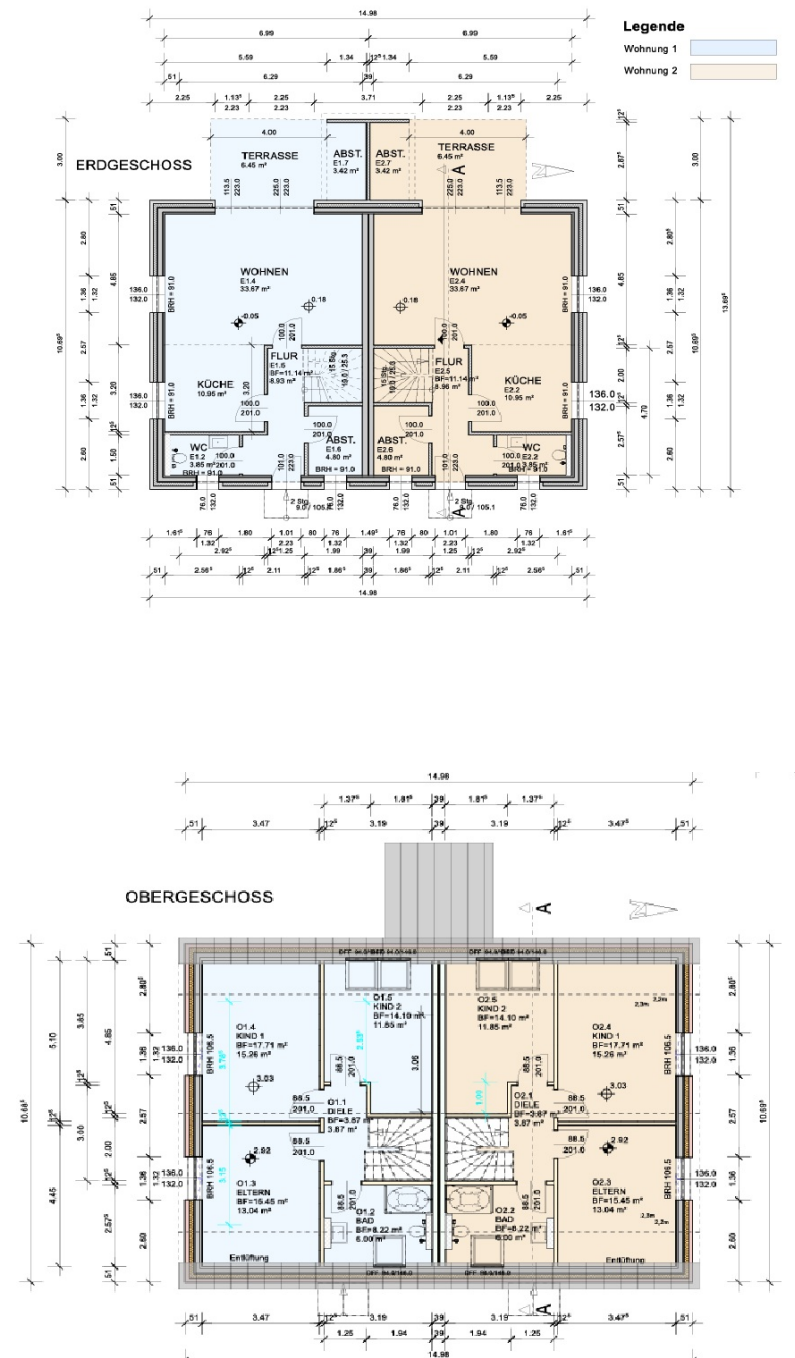
0800 – 333 33 09

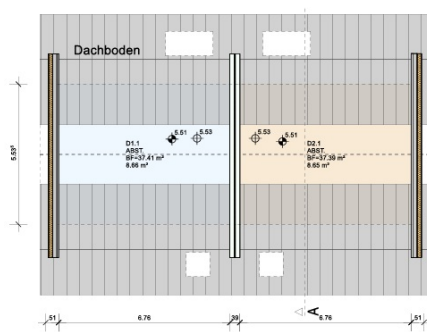
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen

## Grundrisse





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: 25276013 - 23816 Leezen**

## **Ein erster Eindruck**

**Neubau-Doppelhaushälfte in Leezen – Erstbezug kurzfristig möglich.**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In attraktiver Lage von Leezen entsteht diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte in klassischer Hinterbebauung (hier angebotene Doppelhaushälfte im hinteren Teil zur Zufahrt). Das Haus wird in energiesparender Holzständerbauweise mit Vorsatzklinker errichtet und verbindet nachhaltige Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort.**

**Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf modernes und behagliches Wohnen legen.**

### **Erdgeschoss**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche**

**Direkter Zugang zur sonnigen Terrasse und in den eigenen Gartenanteil**

**Abstellraum an der Terrasse als praktische Trennung zur anderen Haushälfte**

**Gäste-WC**

**Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum**

### **Obergeschoss**

**Über die Vollholztreppe erreichen Sie drei helle und gut geschnittene Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer – sowie ein modern ausgestattetes Duschbad. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut, aber über eine Klapplukenleiter begehbar und als Stauraum nutzbar.**

### **Energieeffizienz & Ausstattung**

**3-fach verglaste Fenster**

**Innovatives Fenster-Lüftungssystem**

**Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima**

## **Moderne Monoblock-Wärmepumpe**

### **Pluspunkte der Lage**

**Leezen überzeugt durch seine familienfreundliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort oder in der nahen Umgebung. Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Kreisstadt Bad Segeberg sowie die Städte Hamburg, Lübeck und Kiel schnell und bequem.**

**Fazit: Diese energieeffiziente Neubau-Doppelhaushälfte in Leezen vereint nachhaltige Bauweise, moderne Ausstattung und eine familienfreundliche Lage. Ein ideales Zuhause für alle, die sich den Traum vom Eigenheim im Grünen erfüllen möchten.**

**Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen**

## Ausstattung und Details

Gerne übersenden wir Ihnen die Baubeschreibung (Leistungsbeschreibung) und eine Vor-Kalkulation als Kostenschätzung.

Hier einige Beispiele:

- Holzständerbauweise mit Klinkervoratz und z.T. mit HPL-Verkleidung, bzw.

Fassadenverkleidung

- Estricharbeiten (Betonestrich schwimmend)

- Elektroarbeiten

- Vorbereitung Anschlüsse Küchen, -Bad, - Hauswirtschaftsraum, - Gäste-WC

- Sanitärobjekte Standard Bad und Gäste-WC

- Holztreppe

- Fenster 3-fach verglast mit Fensterlüftungssystem, weiß

- Fußbodenheizung mit Fühlersteuerung in jedem Raum (nicht HWR und Gäste-WC)

- Heizsystem Monoblock Wärmepumpe und Warmwasserspeicher

- Bedachung mit Velux Dachfenster

- Spitzboden (nicht ausgebaut) mit Klappluke, Fußboden teilweise mit OSB verlegt

- Kunststoff - Haustür weiß

- Innentüren weiß oder Buche, mit Beschlägen

- Abstellraum Terrasse

- Pflasterarbeiten Terrasse und Stellplatz

- Wasseranschluss enthalten

- Stromanschluss mit Zähler enthalten

Eigenleistungen des Erwerbers: Einbauküche, Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Fliesenarbeiten, Anlage / Gestaltung Grundstücksteil. Änderungen auf Kundenwunsch noch möglich nach Absprache mit Angabe der Kosten.

Wichtige Hinweise: Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und liegt bei Bau-Fertigstellung vor, eine Energieeffizienzklasse von A+ wird angestrebt. Eine Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt und wird nach Genehmigung / Erstellung vorgelegt.

Bitte sprechen Sie unseren Berater der VON POLL Finance auf eine maßgeschneiderte Finanzierung mit ggf. Kfw-Förderungen an.

Das Betreten der Baustelle ist nur mit uns möglich. Das eigenständige Betreten ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

Wichtiger Hinweis: Dargestellte Visualisierungen sind nicht massgebend und stellen nur beispielhafte Ansichten dar.

**Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen**

## Alles zum Standort

Die Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Hinterbebauung im beliebten Ort Leezen im Kreis Segeberg. Die familienfreundliche Gemeinde überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und bietet die perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

### Infrastruktur & Alltag

Im Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermarkt, Bäcker, Ärzte sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule mit guter Betreuung und Freizeitangeboten. Kindergarten und weitere Betreuungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Damit ist Leezen besonders für Familien ein attraktiver Wohnort.

### Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Anbindung: Über die B432 erreichen Sie schnell Hamburg, Norderstedt und Bad Segeberg. Die Autobahnen A21, A20 und A1 sorgen zudem für eine gute Anbindung in die gesamte Metropolregion. Öffentliche Busverbindungen schaffen Mobilität für Schüler und Pendler.

### Freizeit & Natur

Leezen liegt inmitten der reizvollen Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz. Der idyllische Neversdorfer See ist fußläufig erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Baden, Spaziergehen oder einfach zum Entspannen in der Natur. Zusätzlich laden der nahe Segeberger Forst, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitvereine im Ort zur aktiven Erholung ein. Das vielfältige Kulturangebot in Bad Segeberg, darunter die bekannten Karl-May-Spiele am Kalkberg, rundet die Freizeitmöglichkeiten ab.

### Fazit

Die Lage in Leezen verbindet ländliche Ruhe und naturnahe Freizeitgestaltung mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit von Hamburg, Norderstedt und den umliegenden Städten. Ein idealer Ort, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch miteinander zu verbinden.

**Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen**

## Weitere Informationen

**Wichtige Hinweise:** Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und liegt bei Bau-Fertigstellung vor, eine Energieeffizienzklasse von A+ wird angestrebt. Eine Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt und wird nach Genehmigung / Erstellung vorgelegt.

Bild-/ Fotomaterial in Prospekten / Exposé's und Immobilienportalen sind beispielhafte Visualisierungen der Bauplanung. Abweichungen zur Fertigstellung sind möglich. Farb- und Materialangaben, Angaben oder zur Grundstücksanlage sind fiktiv und ebenso visualisiert als Plan-Beispiel und berechtigen nicht Umsetzung.

Das Betreten der Baustelle ist nur mit uns möglich. Das eigenständige Betreten ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

**Objektnummer: 25276013 - 23816 Leezen**

## **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](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**