

**Negernbötel**

# **Baugrundstück: Doppelhaus pos. Bauvoranfrage - Einfamilienhaus vorbehaltlich Genehmigung**

**Objektnummer: 25276010**



**KAUFPREIS: 230.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.236 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel**

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

Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25276010	Kaufpreis	230.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Die Immobilie

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

VP VON POLL IMMOBILIEN



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel

# 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)



**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

**Bäume pflanzen fürs Klima**  
GROW MY TREE

**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](mailto:florian.lingnau@vp-finance.de)

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## **Ein erster Eindruck**

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 befindet sich in zweiter Reihe und ist über eine eigene, ca. 196 m<sup>2</sup> große und ausreichend breite Zufahrt erreichbar. Der zu bebauende Grundstücksteil umfasst ca. 1.040 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche direkt am Haus – beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte oder private Lagerfläche im Terrassenbereich. Alternativ erscheint auch die Bebauung mit einem großzügigen Einfamilienhaus grundsätzlich denkbar. Hierfür ist jedoch eine separate Bauvoranfrage bzw. ein Bauantrag durch den Erwerber zu stellen und die entsprechende Baugenehmigung einzuholen, da aktuell ausschließlich eine positive Bauvoranfrage für ein Doppelhaus vorliegt.

Die Realteilung des Gesamtgrundstücks ist bereits erfolgt. Die damit verbundenen Kosten für Vermessung und Teilung tragen die Käufer der beiden Grundstücksflächen anteilig. Die spätere Teilung des hier angebotenen Grundstücksteils (real oder ideell) obliegt den neuen Eigentümern und ist ebenfalls auf eigene Kosten durchzuführen. Ebenso sind Kosten für die Herstellung der öffentlichen Versorgungsanschlüsse vom Erwerber zu tragen.

Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach §34 BauGB sowie den Vorgaben der Bauvoranfrage. Eine verbindliche Baugenehmigung ist grundsätzlich 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 Bauherren oder Investoren, die in ruhiger, ländlicher Lage mit guter Anbindung an Bad Segeberg, Lübeck, Kiel und die A21 bauen möchten.

**Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## **Ausstattung und Details**

**Beantragt in der Bauvoranfrage wurden folgende Basisdaten:**

- **Max. Grundfläche beantragt ca. 154 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) tragen die Käufer der Grundstücksteile**
- **Die Teilung (real oder ideell) des Doppelhaus - Grundstückes obliegt den Kaufparteien des Doppelhauses**

**Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötzel**

## **Alles zum Standort**

Negernbötzel 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 Negernbötzel 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 Negernbötzel 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**

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

**Objektnummer: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Udo Schmahfeldt**

---

**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)**