

Bad Segeberg

# Sie wollen ganz nach oben? Exklusives Penthouse mit über 210m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

Property ID: 23276010



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

PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 23276010                                |
| Living Space         | ca. 108 m²                              |
| Available from       | According to the arrangement            |
| Rooms                | 5                                       |
| Bathrooms            | 3                                       |
| Year of construction | 2021                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 3 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 639.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 102 m²                                                                |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | GAS                |
| Energy certificate valid until | 14.06.2031         |
| Power Source                   | Gas                |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand     | 36.60 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class | A                         |

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property



Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property



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

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property



Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property



Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property



Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property



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

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

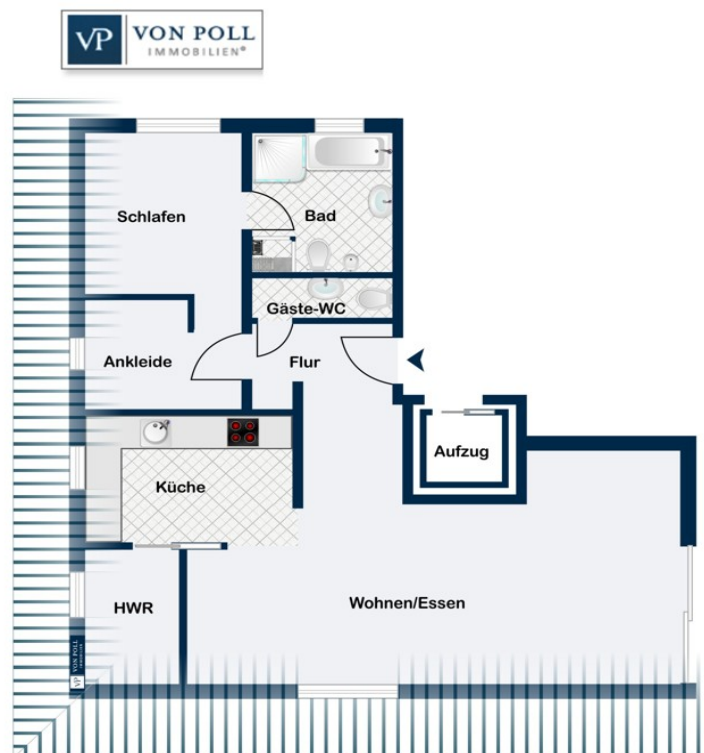


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

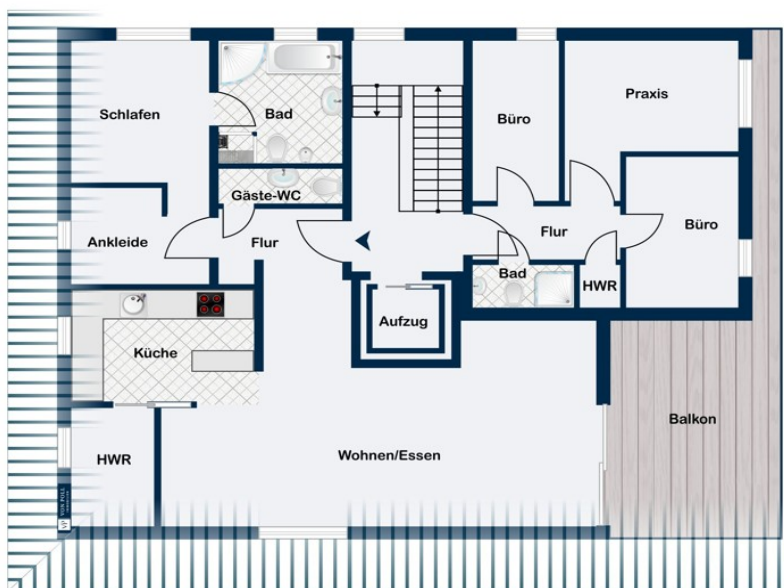
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

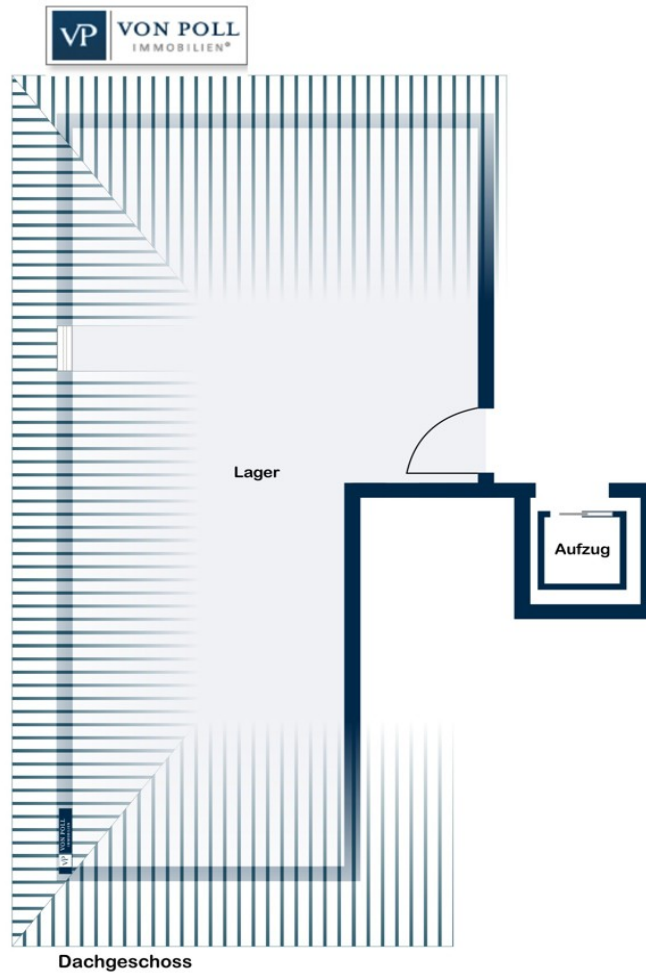
## Floor plans



Obergeschoss



Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort hoch über den Dächern von Bad Segeberg. Dieses charmante Penthouse erfüllt nicht nur den Traum vom Wohnen, es schafft eine einzigartige Verbindung zwischen Luxus und Lebensfreude. Mit seinen großzügigen ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrahlt dieses Haupt-Penthouse in hellem, modernem Glanz. Schon beim Betreten werden Sie von einem einladenden Wohnzimmer empfangen, das nahtlos in die offene Einbauküche übergeht. Hier wird das gemeinsame Kochen zu einem Erlebnis, und das Wohnen zu einem Fest für die Sinne. Doch das Highlight ist zweifellos der ca. 20 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon, der Ihre eigene grüne Wohlfühloase darstellt. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden verbringen oder einfach die Aussicht und Ruhe genießen. Das Schlafzimmer ist ein Ort der Entspannung und Luxus pur. Mit einem großzügigen Ankleideraum und einem en-suite Badezimmer wird Ihr Morgen zu einem exklusiven Ritual. Der hochwertige Bodenbelag aus Echtholzdielen und Fliesen verleiht jedem Raum eine warme, einladende Atmosphäre. Aber das ist noch nicht alles. Dieses Penthouse bietet mehr als nur Wohnraum. Der großzügige, ausbaufähige Dachboden mit ca. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche eröffnet Ihnen Raum für Ihre Träume und Ideen. Die Möglichkeit, ihn mit wenig Aufwand direkt vom Wohnzimmer aus zu betreten, schafft eine nahtlose Verbindung zwischen den Etagen und erweitert Ihre Gestaltungsfreiheit ebenso wie die ca. 39m<sup>2</sup> großen, derzeit als gewerbliche Fläche genutzten Nebenräume. Das Baujahr des Hauses ist 2021, was bedeutet, dass Sie sich auf modernsten Komfort und zeitgemäße Ausstattung verlassen können. Und für Ihre Mobilität stehen gleich vier Optionen zur Verfügung.

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## Details of amenities

- Penthousecharme über den Dächern Bad Segebergs
- Großes Dachgeschoss - ausbaufähig und integrierbar
- Separate Gewerbeeinheit
- 1 Carport + - 3 Stellplätze
- 3-fach Verglasung
- Hochwertige Ausstattung
- Baujahr 2021
- Parkett
- Fahrstuhl über alle Etagen (einschließlich Dachgeschoss)
- Überdachter Balkon - Südausrichtung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung
- Bad en suite mit Sauna

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## All about the location

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.

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## Other information

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.

Property ID: 23276010 - 23795 Bad Segeberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Udo Schmahlfeldt

---

Hamburger Straße 3 Bad Segeberg

E-Mail: [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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