

Bad Segeberg

Kapitalanlage mit Stil: Altbaucharme, Bauhausarchitektur und Entwicklungspotenzial

Property ID: 26276006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 809.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 308 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 655 m²

Property ID: 26276006 - 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: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

At a glance

Property ID	26276006
Living Space	ca. 308 m ²
Rooms	9
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1922

Purchase Price	809.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 155 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	237.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1922

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



	VON POLL
--	----------

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



I

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

SIERE ANSPRUCHSPARTNER:

FLORIAN LINGNAU

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

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

Bonus prüfen
Neu Kupon


KUPON KOSTENLOS

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



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



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property

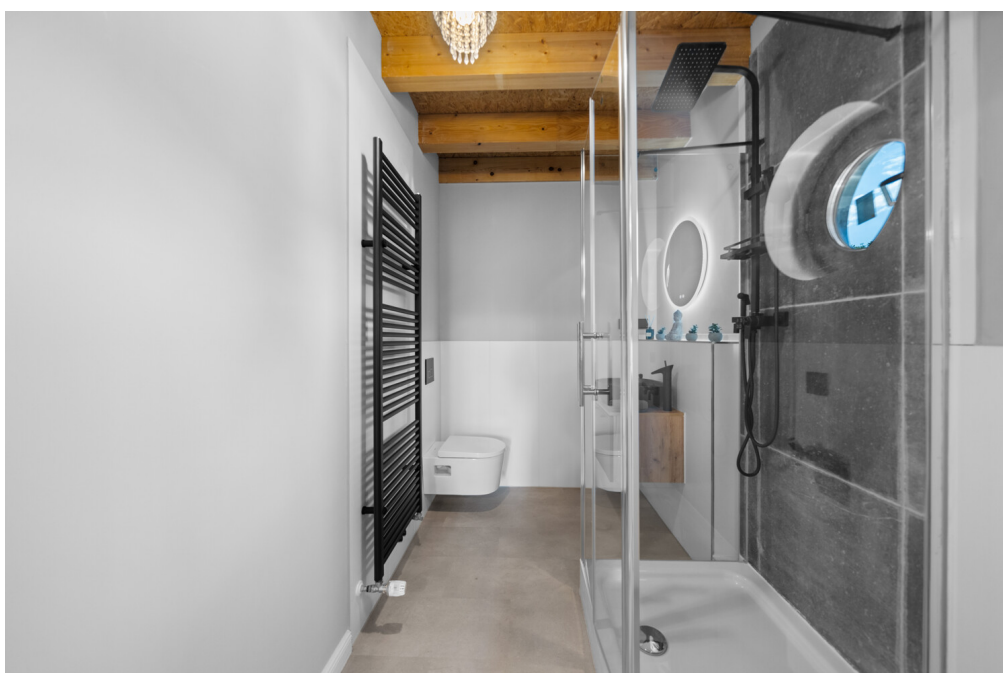


VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property



Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

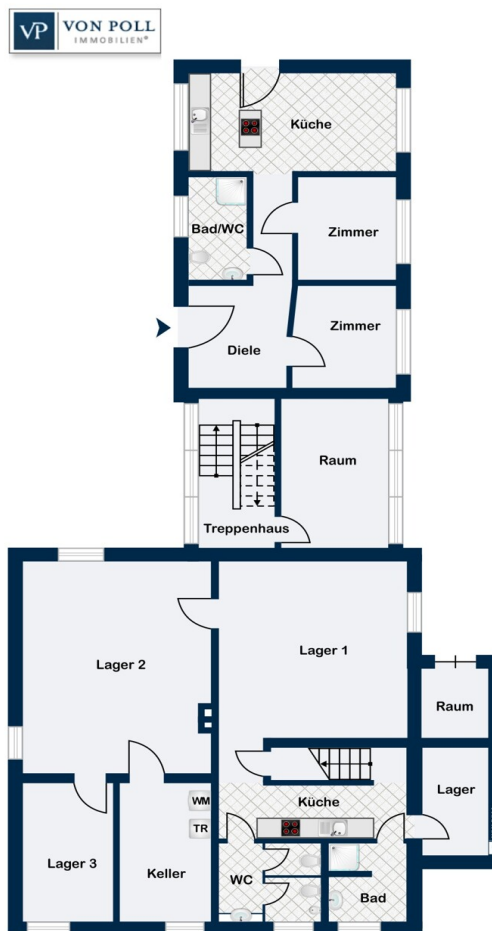
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

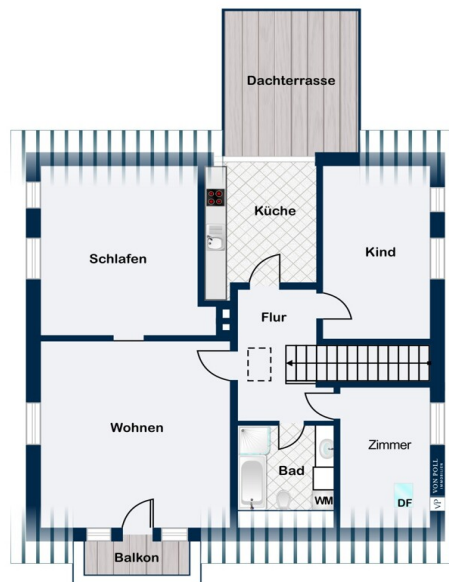
www.von-poll.com

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Floor plans









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: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

A first impression

Historischer Charme trifft moderne Architektur – attraktives Wohn- und Anlageobjekt in zentraler Lage von Bad Segeberg - -2- sofort freie Wohnungen sorgen für aktuelle Mieterträge.

In begehrter Lage von Bad Segeberg präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienensemble als gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und moderner Architektur. Die repräsentative Altbauvilla aus dem Jahr 1922 überzeugt mit ihrem charaktervollen Erscheinungsbild, hohen Decken, originalen Holzdielen (Obergeschoss) und zahlreichen stilprägenden Details vergangener Baukunst. Harmonisch ergänzt wird das Haupthaus durch einen lichtdurchfluteten Glasanbau mit Wintergartencharakter, der als architektonische Verbindung zu einem modernen Anbau im Bauhausstil dient.

Die Villa wird derzeit im Erdgeschoss sowie im großzügigen Souterrain gewerblich genutzt. Beide Ebenen verfügen über attraktive Raumstrukturen und können mit überschaubarem Aufwand wieder einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – von großzügigem Mehrgenerationenwohnen über mehrere Wohneinheiten bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten in allen Geschossen.

Im Obergeschoss befindet sich eine charmante Wohnung mit hohen Decken, historischen Holzdielen, Balkon und großzügiger Dachterrasse. Das bereits zugängliche Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und kann in die Wohnung integriert werden, wodurch weitere Nutzfläche entsteht (Ausbaureserve).

Ein besonderes Highlight stellt der moderne Anbau aus dem Jahr 2000 dar. Hier wurden zwei neue Wohnungen erst kürzlich fertiggestellt und stehen dem Erwerber frei von Mietverhältnissen zur Verfügung. Die Kombination aus historischer Villa, lichtdurchflutetem Verbindungsbau und modernem Wohngebäude schafft ein seltenes Ensemble mit hohem Wiedererkennungswert.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger, Projektentwickler und Eigennutzer mit Anspruch. Durch die Möglichkeit, gewerblich genutzte Flächen in Wohnraum umzuwandeln, die beiden bezugsfreien Neubauwohnungen sowie die attraktive Lage nahe Innenstadt, Großem Segeberger See und wichtigen Arbeitgebern der Region bietet das Objekt hervorragende Perspektiven für Vermietung, Eigennutzung oder eine wertsteigernde Neustrukturierung.

Eine seltene Gelegenheit, ein architektonisch außergewöhnliches Ensemble mit

Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Lagen Bad Segebergs zu erwerben. Hinweis:
Textteile wurden KI-generiert.

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Details of amenities

Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 463m².

Altbauvilla:

- Erdgeschosswohnung und Souterrain gewerblich genutzt (vermietet), wohnwirtschaftlich nutzbar

- Kleiner Gartenanteil für das Erdgeschoss

- Obergeschoss mit hohen Decken, Holzdielen, Balkon und Dachterrasse (vermietet)

- -4- Stellplätze für beide Geschosse

Hinweis: aus Diskretionsgründen werden keine Bilder der Wohnung veröffentlicht.

- Ausbaufähiges Dachgeschoss (ca. 28 m²) für z.B. Atelier oder Büro

- Isolierverglaste Kunststofffenster in der Altbauvilla

- Souterrain abgedichtet, gedämmt, beheizt, große Fenster

Glasanbau mit Wintergartencharakter als optische Verbindung

- Treppen Auf- und -Abgang

- zusätzliche Nutzfläche

Anbau aus Baujahr 2000:

- Erdgeschoßwohnung, wohnlicher Erstbezug mit Einbauküche und modernem Duschbad, ca. 51m² und kleinem Gartenteil zur Nutzung, -1- Stellplatz - Frei für Vermietung

- Obergeschoßwohnung, wohnlicher Erstbezug mit Einbauküche und modernem Duschbad, ca. 48m², -1- Stellplatz - Frei für Vermietung

Hinweise zu Erträgen: Gerne teilen wir Ihnen auf Anfrage die IST-Mieterträge mit und geben Auskunft zu möglichen SOLL-Mieterträgen, insbesondere zu den frei vermietbaren Wohnungen.

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Bad Segeberg und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Aus Investorensicht profitiert der Standort insbesondere von seiner nachhaltigen Vermietbarkeit. Bad Segeberg ist als Kreisstadt ein wichtiger Wirtschafts- und Gesundheitsstandort in der Region. Zu den bedeutenden Arbeitgebern zählen unter anderem die Segeberger Kliniken mit dem überregional bekannten Herzzentrum sowie das Möbelhaus Möbel Kraft. Diese und weitere Unternehmen schaffen eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum bei Mitarbeitern, Pendlern und regionalen Haushalten.

Neben der wirtschaftlichen Stärke bietet die Stadt einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Große Segeberger See ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Wassersport und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ebenso bietet das nahegelegene Naherholungsgebiet Ihlwald attraktive Möglichkeiten für Sport, Erholung und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Der Bahnhof Bad Segeberg sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A21 sind die Städte Hamburg, Lübeck, Kiel und die gesamte Metropolregion Hamburg bequem erreichbar.

Bad Segeberg verbindet damit die Vorzüge eines etablierten Mittelzentrums mit einer stabilen Wohnraumnachfrage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem attraktiven Freizeitangebot. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders interessant für Kapitalanleger, die auf langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Property ID: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Other information

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: 26276006 - 23795 Bad Segeberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com