

Negernbötel

# Terrain pour deux personnes – parcelle de terrain pour un projet de maison jumelée dans un quartier établi

**CODE DU BIEN: 25276010**



**PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.236 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact



VON POLL  
REAL ESTATE

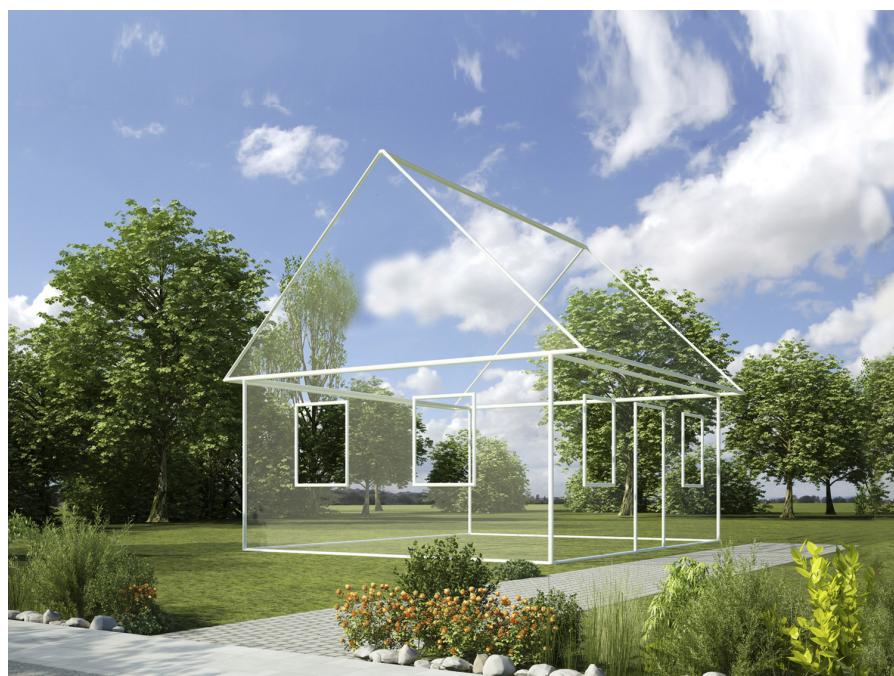
**CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25276010	Prix d'achat	230.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel

## La propriété



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:

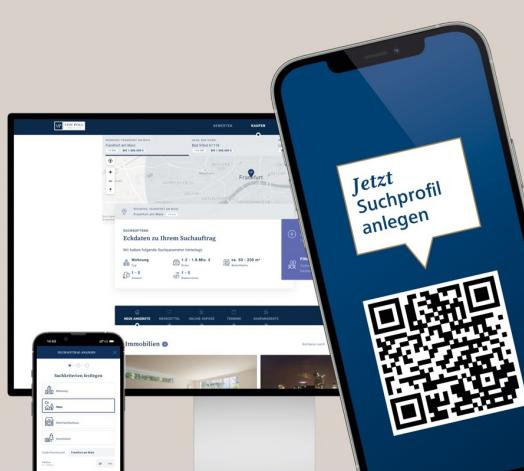
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel

## La propriété

**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 

**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)



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)

**CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Une première impression

Ce terrain constructible spacieux se situe dans un village paisible de Negernbötel, au sein d'une communauté établie et offrant un potentiel évident : une demande de permis de construire préliminaire favorable a déjà été déposée pour une maison jumelée avec abri voiture et dépendances. Le terrain, situé en deuxième rangée de maisons, est accessible par une allée privée d'environ 196 m<sup>2</sup>. La surface constructible d'environ 1 040 m<sup>2</sup> est idéale pour la réalisation d'une maison jumelée moderne et familiale, à l'agencement bien pensé. Les plans prévoient deux logements, chacun avec son propre abri voiture double (privatif ou partagé) et de généreux espaces de rangement d'environ 9 m<sup>2</sup> attenants à la maison, pouvant servir par exemple au rangement de vélos, d'outils de jardin ou à l'aménagement d'un espace de rangement privatif sur la terrasse. La division légale du terrain sera effectuée lors de la vente. Les frais de bornage et de lotissement seront partagés proportionnellement entre les acquéreurs des deux parcelles. La subdivision ultérieure du terrain proposé (qu'elle soit physique ou théorique) est à la charge des nouveaux propriétaires et doit être réalisée à leurs frais. Il en va de même pour les réseaux publics et leurs raccordements. Les possibilités de construction sont régies par l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB) et/ou les spécifications de la demande de permis de construire préliminaire. Un permis de construire définitif doit être déposé par l'acquéreur. Une vérification définitive de la conformité aux normes de construction n'a pas été possible sur la base des documents fournis et reste soumise à la procédure d'autorisation. En conclusion : un terrain attractif pour les constructeurs privés ou les promoteurs immobiliers, offrant un fort potentiel : situé en milieu rural, il est pourtant bien desservi par les transports en commun, à proximité de Bad Segeberg, Lübeck et de l'autoroute A21. Idéal pour la réalisation d'un projet résidentiel contemporain dans un quartier calme.

**CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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