

**Negernbötel**

# Χώρος για δύο άτομα – οικόπεδο για κατασκευή ημι-ανεξάρτητης κατοικίας σε εδραιωμένη τοποθεσία

**Αριθμός ακινήτου: 25276010**

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 230.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.236 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

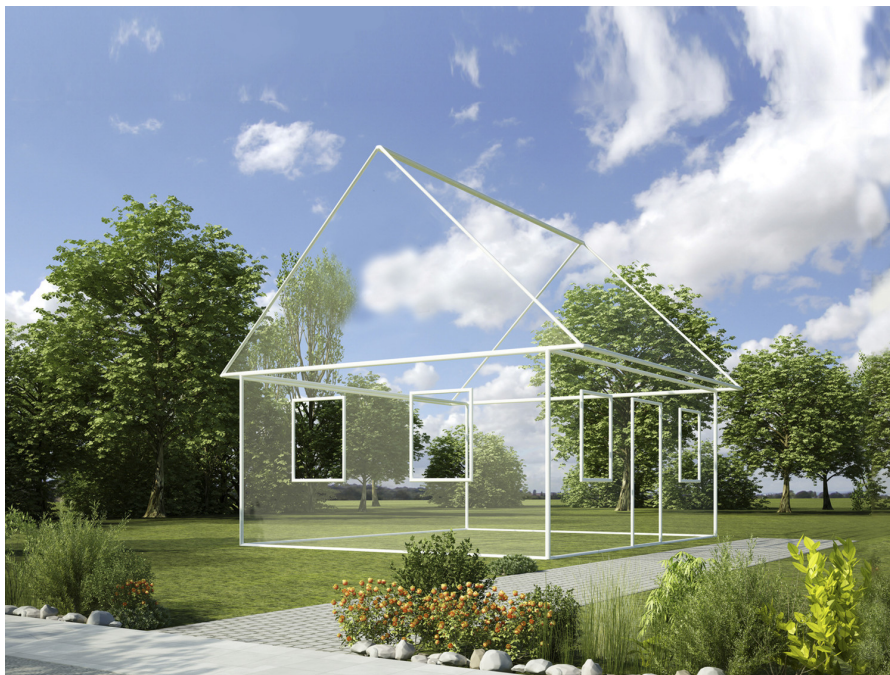
Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25276010	Τιμή αγοράς	230.000 EUR
		Τύπος αντικειμένου	Οικόπεδο
		Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Το ακίνητο



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)

Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Το ακίνητο



**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)

Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Το ακίνητο

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

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

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ευρύχωρο οικοπέδο βρίσκεται σε ένα ήσυχο χωριό στο Negernbötel – πλήρως ενσωματωμένο σε μια καθιερωμένη κοινότητα και με σαφώς καθορισμένες δυνατότητες: Έχει ήδη ληφθεί θετική προκαταρκτική αίτηση άδειας οικοδομής για μια ημι-ανεξάρτητη κατοικία με ενσωματωμένο στέγαστρο και αποθηκευτικούς χώρους. Το οικοπέδο βρίσκεται στη δεύτερη σειρά κατοικιών και είναι προσβάσιμο μέσω του δικού του δρόμου περίπου 196 τ.μ. Το τμήμα δόμησης περιλαμβάνει περίπου 1.040 τ.μ. – ιδανικό μέγεθος για την κατασκευή μιας σύγχρονης, φιλικής προς την οικογένεια ημι-ανεξάρτητης κατοικίας με καλά σχεδιασμένη διάταξη. Τα σχέδια περιλαμβάνουν δύο οικιστικές μονάδες, η καθεμία με δικό της ή κοινόχρηστο διπλό στέγαστρο και γενναιόδωρους αποθηκευτικούς χώρους περίπου 9 τ.μ. ακριβώς δίπλα στο σπίτι – για παράδειγμα, για ποδήλατα, εξοπλισμό κήπου ή ιδιωτικό χώρο αποθήκευσης στη βεράντα. Η νομική διαίρεση ολόκληρου του οικοπέδου θα πραγματοποιηθεί κατά την πώληση. Τα σχετικά έξοδα για την τοπογράφηση και την διαίρεση θα κατανεμηθούν αναλογικά μεταξύ των αγοραστών των δύο οικοπέδων. Η επακόλουθη διαίρεση του προσφερόμενου οικοπέδου (είτε φυσική είτε θεωρητική) αποτελεί ευθύνη των νέων ιδιοκτητών και πρέπει να πραγματοποιηθεί με δικά τους έξοδα. Το ίδιο ισχύει και για τις δημόσιες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας και τις συνδέσεις τους. Οι δυνατότητες δόμησης διέπονται από το Άρθρο 34 του Γερμανικού Ομοσπονδιακού Κώδικα Δόμησης (BauGB) ή/και τις προδιαγραφές της προκαταρκτικής αίτησης άδειας δόμησης. Ο αγοραστής πρέπει να υποβάλει αίτηση για νομικά δεσμευτική άδεια δόμησης. Δεν ήταν δυνατή η τελική αναθεώρηση των κανονισμών δόμησης βάσει των υποβληθέντων εγγράφων και εξακολουθεί να υπόκειται στη διαδικασία αδειοδότησης. Συμπερασματικά: Ένα ελκυστικό οικοπέδο για ιδιώτες κατασκευαστές ή κατασκευαστές έργων με σαφή προοπτική - σε αγροτικό περιβάλλον, αλλά με καλή σύνδεση με το Bad Segeberg, το Lübeck και τον αυτοκινητόδρομο A21. Ιδανικό για την υλοποίηση ενός σύγχρονου οικιστικού

έργου σε μια ήσυχη γειτονιά.

**Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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