

Negernbötel

## Két fo részére elegendo hely – telek egy ikerház projekthez, már meglévo helyszínen

VP azonosító: 25276010



VÉTELÁR: 230.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.236 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbőtel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

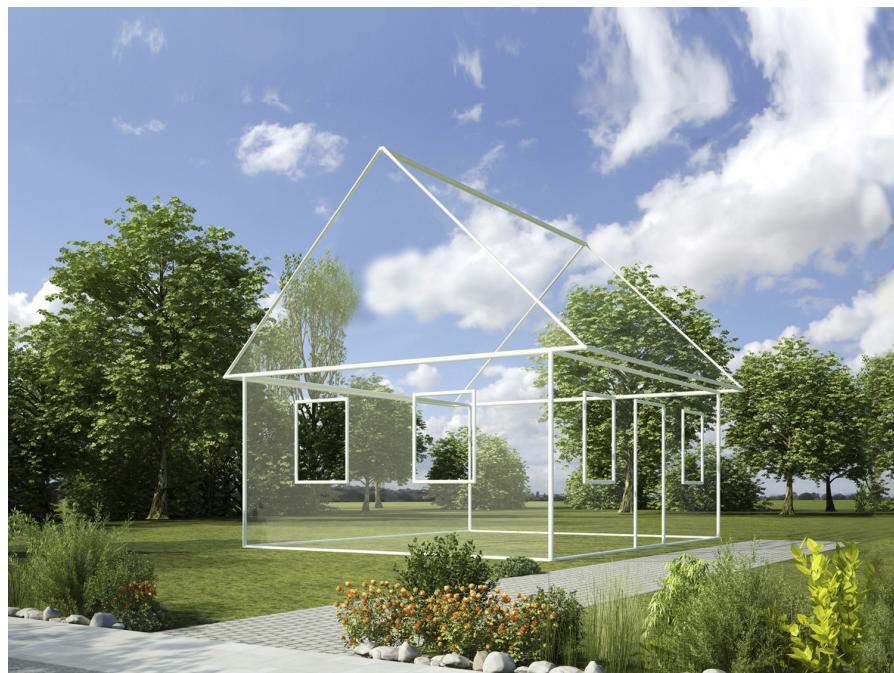
**VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25276010</b>	Vételár	<b>230.000 EUR</b>
		Objektum típusa	<b>Telek</b>
		Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Az ingatlan



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 azonosító: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbötel

## Az ingatlan

**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)

**VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbötél**

## Az elso benyomás

Ez a tágas építési telek Negernbötél csendes falusi környezetében található – jól integrálódott egy kialakult közösségebe, és egyértelműen meghatározott potenciállal rendelkezik: Már megkaptuk a pozitív elozetes építési engedélykérelmet egy ikerházhöz, amelyhez tartozik egy kocsibeálló és tárolóhelyiségek. A telek a második sorban található, és egy körülbelül 196 m<sup>2</sup>-es saját kocsibeállón keresztül közelíthető meg. Az épületrész körülbelül 1040 m<sup>2</sup>-es – ideális méret egy modern, családbarát, jól megtervezett elrendezésű ikerház megvalósításához. A tervek két lakóegységet tartalmaznak, mindegyikhez saját vagy közös dupla kocsibeálló, valamint tágas, körülbelül 9 m<sup>2</sup>-es tárolóhelyiségeket közvetlenül a ház mellett – például kerékpárok, kerti felszerelések vagy a teraszon lévo privát tárolóhelyiség számára. A teljes telek jogi felosztása az eladás során történik. A felmérés és a felosztás költségeit a két telek vevői arányosan viselik. A felajánlott telek késobbi felosztása (legyen az fizikai vagy elméleti) az új tulajdonosok felelossége, és saját költségükre kell elvégezniük. Ugyanez vonatkozik a közmuvekre és azok csatlakozásaira. Az építési lehetőségeket a Német Szövetségi Építési Szabályzat (BauGB) 34. szakasza és/vagy az elozetes építési engedélykérelem specifikációi szabályozzák. A jogilag kötelezo érvényű építési engedélyt a vevőnek kell kérvényeznie. Az építési szabályok végleges felülvizsgálata a benyújtott dokumentumok alapján nem volt lehetséges, az továbbra is az engedélyezési eljárás függvénye. Összefoglalva: Vonzó telek magánépítők vagy projektfejlesztők számára, tiszta perspektívával – vidéki környezetben, mégis jól összeköttetésben Bad Segeberggel, Lübeckkel és az A21-es autópályával. Ideális egy modern lakóprojekt megvalósításához egy csendes környéken.

**VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbőtel**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbötel**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25276010 - 23795 Negernbőtel**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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