

Leezen

# Nuova casa bifamiliare – prima occupazione dall'inverno 2025/2026

Codice oggetto: 25276013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120,94 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 348 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25276013                  |
| Superficie netta    | ca. 120,94 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | mansarda                  |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2025                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 369.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Dati energetici

|                            |                                      |                           |                      |
|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                          | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Pompa di calore idraulica/pneumatica |                           |                      |

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen**

# La proprietà



|  |            |                            |
|--|------------|----------------------------|
|  | <b>VIP</b> | <b>VON POLL</b><br>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 Fördermittelscheck
- 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 (IBM)

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

  

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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)

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Una prima impressione

Nuova casa bifamiliare a Leezen - prima occupazione dall'inverno 2025/2026. Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa moderna casa bifamiliare di nuova costruzione sorge in una posizione privilegiata a Leezen, in un contesto classico con affaccio sul retro (la casa bifamiliare qui offerta si trova sul retro, di fronte al vialetto d'accesso). La casa è realizzata con una struttura in legno a risparmio energetico con rivestimento in mattoni e combina pratiche edilizie sostenibili con un comfort abitativo moderno. Il completamento è previsto per dicembre 2025 o gennaio 2026 (tempo permettendo). Con una superficie abitabile di circa 121 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per famiglie o coppie che apprezzano una vita moderna e confortevole. Piano terra: ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta; accesso diretto alla terrazza soleggiata e al giardino privato; ripostiglio adiacente alla terrazza, che offre una pratica separazione dall'altra metà della casa; bagno per gli ospiti; ripostiglio con ulteriore spazio di stoccaggio. Primo piano: una scala in legno massello conduce a tre stanze luminose e ben proporzionate, ideali come camere da letto, camerette o uffici, oltre a un moderno bagno con doccia. La mansarda è grezza, ma accessibile tramite una scala retrattile e può essere utilizzata come ripostiglio. Efficienza energetica e caratteristiche: finestre con tripli vetri, innovativo sistema di ventilazione delle finestre, riscaldamento a pavimento per un ambiente abitativo confortevole, moderna pompa di calore monoblocco. Vantaggi della posizione: Leezen vanta un'infrastruttura a misura di famiglia: negozi, asili, scuole e attività per il tempo libero si trovano direttamente nel villaggio o nelle vicinanze. Grazie agli ottimi collegamenti di trasporto, è possibile raggiungere rapidamente e facilmente il capoluogo distrettuale di Bad Segeberg e le città di Amburgo, Lubecca e Kiel. Conclusione: questa casa bifamiliare di nuova costruzione a risparmio energetico a Leezen combina edilizia sostenibile, caratteristiche moderne e una posizione ideale per le famiglie. Una casa ideale per chiunque desideri realizzare il proprio sogno di possedere una casa immersa nel verde.

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Dettagli dei servizi

Gerne übersenden wir Ihnen die Baubeschreibung (Leistungsbeschreibung) und eine Vor-Kalkulation als Kostenschätzung.

Hier einige Beispiele:

- Holzständerbauweise mit Klinkervoratz und z.T. mit HPL-Verkleidung, bzw. Fassadenverkleidung
- Estricharbeiten (Betonestrich schwimmend)
- Elektroarbeiten
- Vorbereitung Anschlüsse Küchen, -Bad, - Hauswirtschaftsraum, - Gäste-WC
- Sanitärobjekte Standard Bad und Gäste-WC
- Holztreppe
- Fenster 3-fach verglast mit Fensterlüftungssystem, weiß
- Fußbodenheizung mit Fühlersteuerung in jedem Raum (nicht HWR und Gäste-WC)
- Heizsystem Monoblock Wärmepumpe und Warmwasserspeicher
- Bedachung mit Velux Dachfenster
- Spitzboden (nicht ausgebaut) mit Klappluke, Fußboden teilweise mit OSB verlegt
- Kunststoff - Haustür weiß
- Innentüren weiß oder Buche, mit Beschlägen
- Abstellraum Terrasse
- Pflasterarbeiten Terrasse und Stellplatz

Eigenleistungen des Erwerbers: Strom- und Wasseranschluss, Einbauküche, Maler- und Bodenbelagsarbeiten, teilweise Fliesenarbeiten, Anlage / Gestaltung Grundstücksteil.

Änderungen auf Kundenwunsch noch möglich nach Absprache mit Angabe der Kosten.

Wichtige Hinweise: Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und liegt bei Bau-Fertigstellung vor, eine Energieeffizienzklasse von A+ wird angestrebt. Eine Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt und wird nach Genehmigung / Erstellung vorgelegt.

Bitte sprechen Sie unseren Berater der VON POLL Finance auf eine maßgeschneiderte Finanzierung mit ggf. KfW-Förderungen an.

Das Betreten der Baustelle ist nur mit uns möglich. Das eigenständige Betreten ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

Wichtiger Hinweis: Dargestellte Visualisierungen sind nicht massgebend und stellen nur beispielhafte Ansichten dar.

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Tutto sulla posizione

Die Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Hinterbebauung im beliebten Ort Leezen im Kreis Segeberg. Die familienfreundliche Gemeinde überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und bietet die perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

### Infrastruktur & Alltag

Im Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermarkt, Bäcker, Ärzte sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule mit guter Betreuung und Freizeitangeboten. Kindergarten und weitere Betreuungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Damit ist Leezen besonders für Familien ein attraktiver Wohnort.

### Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Anbindung: Über die B432 erreichen Sie schnell Hamburg, Norderstedt und Bad Segeberg. Die Autobahnen A21, A20 und A1 sorgen zudem für eine gute Anbindung in die gesamte Metropolregion. Öffentliche Busverbindungen schaffen Mobilität für Schüler und Pendler.

### Freizeit & Natur

Leezen liegt inmitten der reizvollen Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz. Der idyllische Neversdorfer See ist fußläufig erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten zum Baden, Spaziergehen oder einfach zum Entspannen in der Natur. Zusätzlich laden der nahe Segeberger Forst, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitvereine im Ort zur aktiven Erholung ein. Das vielfältige Kulturangebot in Bad Segeberg, darunter die bekannten Karl-May-Spiele am Kalkberg, rundet die Freizeitmöglichkeiten ab.

### Fazit

Die Lage in Leezen verbindet ländliche Ruhe und naturnahe Freizeitgestaltung mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit von Hamburg, Norderstedt und den umliegenden Städten. Ein idealer Ort, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch miteinander zu verbinden.

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Ulteriori informazioni

Wichtige Hinweise: Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und liegt bei Bau-Fertigstellung vor, eine Energieeffizienzklasse von A+ wird angestrebt. Eine Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt und wird nach Genehmigung / Erstellung vorgelegt.

Bild-/ Fotomaterial in Prospekten / Exposé`s und Immobilienportalen sind beispielhafte Visualisierungen der Bauplanung. Abweichungen zur Fertigstellung sind möglich. Farb- und Materialangaben, Angaben oder zur Grundstücksanlage sind fiktiv und ebenso visualisiert als Plan-Beispiel und berechtigen nicht Umsetzung.

Das Betreten der Baustelle ist nur mit uns möglich. Das eigenständige Betreten ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

Codice oggetto: 25276013 - 23816 Leezen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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