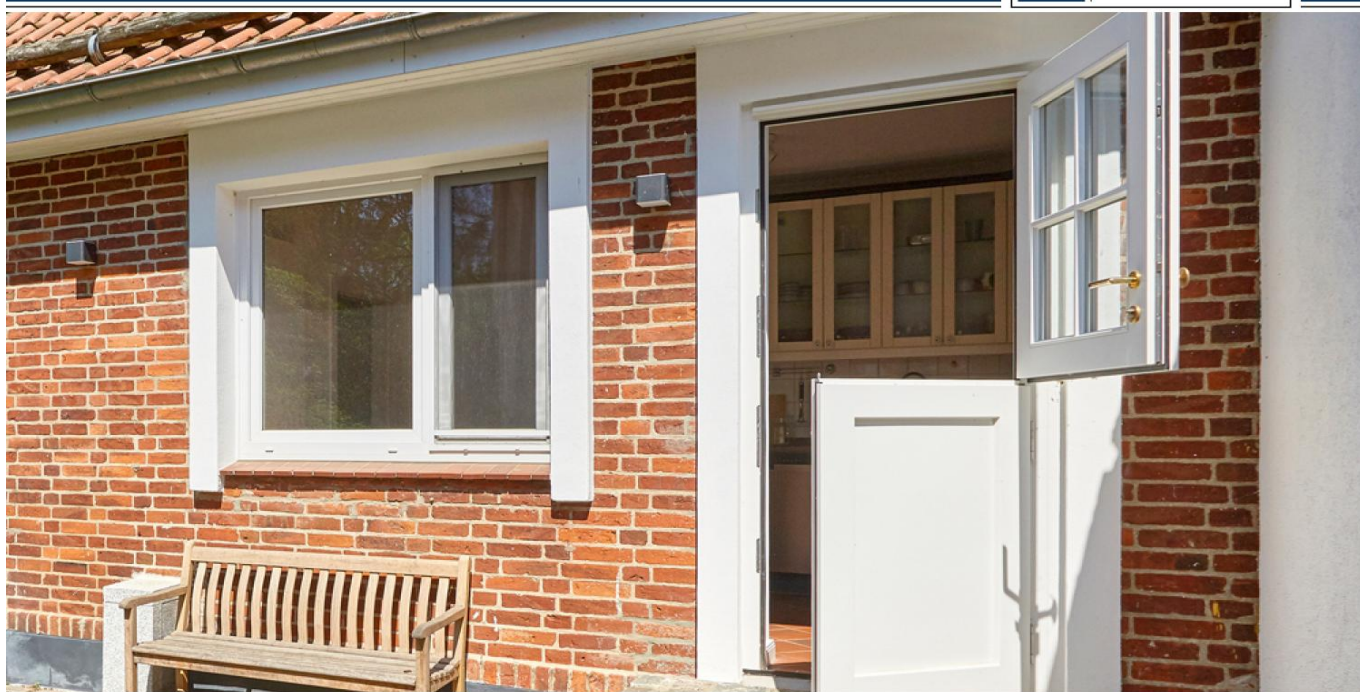


Seedorf

# Klönschnack gefällig? - Gebäudeensemble Wohnen und Arbeiten mit Stil- und Ruhebonus

*Número da propriedade: 24276007*



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

**PREÇO DE COMPRA: 648.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 831 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24276007	Preço de compra	648.000 EUR
Área	ca. 113 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 61 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1910	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	171.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.09.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel




Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel



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

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (HK)

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

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

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf

## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf**

## Uma primeira impressão

Auf ca. 174 m<sup>2</sup> Wohn - und Nutzfläche - Norddeutsche Gemütlichkeit in der holsteinischen Seenplatte – Ihr luxuriöses Refugium. Wohnen und Arbeiten - versteckter Luxus- Wohnraum mit Ateliergebäude.

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen in absoluter Ruhe, umgeben von der unberührten Schönheit der holsteinischen Seenplatte. Diese exklusive Doppelhaushälfte mit Realteilung bietet Ihnen genau das und noch viel mehr. Hier vereinen sich gehobener Wohnkomfort und ein unvergleichliches Gefühl norddeutscher Gemütlichkeit, das Sie jeden Tag aufs Neue erleben können.

Verborgener Luxus und norddeutsche Handwerkskunst:

Von außen fügt sich das Haus harmonisch in die ländliche Umgebung ein. Doch hinter der Fassade verbirgt sich Luxus, der Ihre Erwartungen übertreffen wird. Modernisierte Einbruchabwehrsysteme sorgen für Ihre Sicherheit, während die gehobene Ausstattung keine Wünsche offen lässt.

Ein Heim, das von Handwerkskunst erzählt:

Beim Betreten des offenen, integrierten Windfangs mit handgefertigter Garderobe spüren Sie sofort die Liebe zum Detail. Hochwertige Fliesen, modernisiert in 1998 und 2022, verleihen dem Haus zeitlose Eleganz. Vertikalheizkörper und Dornbracht-Armaturen mit Shower-Pipe in den Bädern setzen luxuriöse Akzente.

Räume, die Geschichten erzählen:

Handgefertigte Tischlerarbeiten wie Fensterbänke, Türschwellen, Einbauküchen-Fronten und ein Einbauschränk im Schlaftrakt zeugen von exquisiter Handwerkskunst. Grundrissangepasste Bäder und ein gemütlicher Pitchpine-Holzdielenboden im Obergeschoss schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Vollholztüren und die charmante Klönschnacktür zum Innenhof unterstreichen den ländlichen Charme.

Norddeutsche Gemütlichkeit:

Die Klönschnacktür ist mehr als nur eine Tür; sie symbolisiert die norddeutsche Tradition des gemütlichen Beisammenseins. Sie ermöglicht Ihnen, sich mit Freunden und Nachbarn auf eine gemütliche "Klönschnack" (Plauderei) zu treffen, ohne die Tür vollständig öffnen zu müssen – perfekt für gesellige Nachmittage oder spontane Gespräche.

Ihr privates Paradies:

Das separate Gästehaus, auf zwei Etagen mit eigenem Bad, bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder kreative Projekte. Genießen Sie den schwer einsehbaren Terrassen-Innenhof und das großzügige Grundstück, das Ihnen absolute Privatsphäre gewährt. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Ein Zuhause zum Träumen:

Die Raumaufteilung begeistert mit einem zweigeteilten Wohnbereich, einer Küche und einem Bad im Erdgeschoss sowie drei Schlafräumen und einem weiteren Bad im Obergeschoss. Der gedämmte Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf hervorragende Lichtverhältnisse und die Verwendung harmonischer, nachhaltiger und unbelasteter Materialien gelegt.

Ob als Zweitwohnsitz, Ferienhaus oder für Naturliebhaber – dieses Anwesen lädt zum Träumen ein und bietet Ihnen ein Leben in Einklang mit der Natur. Tauchen Sie ein in eine Welt, in der Komfort und norddeutsche Gemütlichkeit Hand in Hand gehen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern!

**Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf**

## Detalhes do equipamento

Außenbereich:

- Vorgarten mit anliegender Zufahrt
- Windgeschützte Terrasse mit Innenhofcharakter und Kopfsteinpflaster
- Rückwärtiger, blickgeschützter Gartenteil
- Mehrere Drainagen verlegt zur Entwässerung
- Eigener Frischwasserbrunnen mit Wasseraufbereitungsanlage im Teilkeller
- Bio-Kläranlage für Abwasserentsorgung

Hauptgebäude:

- Laufende Anpassung und Modernisierung der gesamten Elektrik incl.

Steigleitungen (1998, 2022)

- Einbau hochwertige Holztüren aus Vollholz (1998 und 2022 Refit)
- Kassettenzimmertüren aus Vollholz
- Erneuerung Schornstein (1998)
- Dach-Neueindeckung samt Ausbau der Gauben incl. neuer Dachfenster (2013)
- Dachdämmung innenseitig mit Klemmfalz, Anbringung ökologisch hochwertige Dämmplatten (Holzfaserdämmung) auf den Sparren (Marke Isolair, Produkt

Pavatex)

- Einbau Heizungsanlage (Gastherme) der Marke Wolf mit Warmwasserbereitung (2014)

- Anbindung Glasfasernetz in der Straße

Erdgeschoß

- Vollintegrierter, verglaster Windfang (1998) mit integrierter handgefertigter Raumteiler-Garderobe (2022)
- Helle Diele mit Treppenhaus, gefliest. Treppe aus Massivholz.
- Wohnbereich, bestehend aus -2- Räumen in teiloffener Trennung.
- Vertikalheizkörper aus 2022
- Gefliest

- Tischler gefertigte Fensterbänke
- Kaminofen (1998), Genehmigung Betrieb dieses Ofens ist auslaufend
- Flur zur Abtrennung der Räume mit Zugang
- Duschbad aus 2022 in modernem Design, mit hochwertiger Ausstattung der Materialien
- Hochwertige Küche mit Front aus 2022 (vom Tischler angefertigt)
- Sehr hochwertige Klönschnacktür aus 2022
- Anliegendes Esszimmer mit Tischler gefertigter, stylischer Holz-Eckbank (2022)
- Zugang zum Teilkeller vom Flur aus (Wasserbereitung)

#### Obergeschoß

- -3- Schlafräume (alle mit Fenster, bzw. Gaube) mit Pitchpine Holzböden
- Flur zur Treppe
- Einbauschränk (Tischlerarbeit) im Haupt-Schlafzimmer
- Modernes, helles Wannenbad (2005, 2022) mit grundrissangepasster Keramik und wertigen Armaturen, mit großem Dachfenster
- Raumpartreppe zum Spitzboden (zusätzliche Nutzfläche mit Stehhöhe und Dachfenster)

#### Kellergeschoß

- Schlupfkeller -1- Raum (Eingang), ca. 10m<sup>2</sup>

#### Nebengebäude

- Die ideale Lösung Wohnen /Arbeiten auf weiteren ca. 50m<sup>2</sup>.
- Zu wohnlichen Zwecken hergerichtet, darf aber baurechtlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Eine Genehmigung / Nutzungsänderung kann beantragt werden
- 2014 aufwändig saniert und erweitert.
- Fassade mit Wärmeverbundsystem (Dämmmaterial Mineralwolle ca. 12-16 cm)
- Zulassung der Nutzung als Hobbyraum, eine wohnliche Zulassung kann beantragt werden
- Ausgebaut zum Atelier mit Schlafmöglichkeit auf 2 Etagen
- Erdgeschoß:
  - Großer sehr heller Atelierraum mit rückwärtiger Doppel-Flügeltür zum Garten
  - Modernes Duschbad
  - Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Heizungsanlage für beide Gebäude (incl. Warmwasserspeicher)

#### Obergeschoß

- Atelier: Raum zur Entspannung oder Gästeunterbringung

Doppelgarage

- Nutzfläche ca. 28m<sup>2</sup>

- 2006 errichtet

- Beheizbar

- Geräumiger Bereich mit Seitentür für z.B. kleine Werkstatt

- elektrisches Sektionaltor

Hinweis: das Doppelhaus, ehemals wohl Zweifamilienhaus, wurde im kompletten Dachstuhl nach einem Brand (Blitzschlag) wieder aufgebaut mit Bauantrag 1952.

Das Ursprungsbaujahr ist zur Zeit nicht recherchierbar, bzw. nicht belegbar aus ca. 1910 - 1926.

**Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf**

## Tudo sobre a localização

Inmitten der malerischen holsteinischen Schweiz, eingebettet zwischen einer reizvollen Seenlandschaft, erstreckt sich die weitläufige Gemeinde Seedorf. Diese idyllische Region, gelegen im Kreis Segeberg, präsentiert sich mit einer Vielzahl von charmanten Ortsteilen: Seedorf, Schlamersdorf, Berlin, Seekamp, Blomnath, Heidmoor, Bahrenkrug, Liethkaten, Weitewelt, Kembs, Kuhlenbrook, Hornsdorf, Hornsmühlen, Aukamp und Fresenfelde.

Die Gemeinde Seedorf begeistert mit einer atemberaubenden Kulisse am Rand der Holsteinischen Schweiz, die durch ihre Schönheit und gute Erreichbarkeit überzeugt. Hier finden nicht nur Menschen, die auf der Suche nach einem Wohnort sind, ihre Erfüllung, sondern auch Handwerksbetriebe, Gewerbeunternehmen und Landwirtschaft prägen das vielfältige Bild dieser Region. Die lebenswichtige Grundversorgung wird durch den Dorfladen in Schlamersdorf sichergestellt, der nicht nur mit Waren, sondern auch mit Postdienstleistungen und einem Geldautomaten der Raiffeisenbank aufwartet. In Schlamersdorf steht auch der von der Kirchengemeinde betriebene Kindergarten zur Verfügung, der großzügige Plätze für Kindergarten- und Krippenkinder bietet. Die örtliche Grundschule, die dem Schulverband der Gemeinden Seedorf, Nehms, Wensin und Travenhorst angehört, wurde im Jahr 2011 renoviert und 2021 erweitert, um modernen Bildungsstandards gerecht zu werden. Darüber hinaus wird eine Betreuung vor und nach dem regulären Unterricht angeboten.

Das lebhaftes Gemeindeleben wird von zahlreichen Aktivitäten geprägt: Die Feuerwehr, Sportvereine, Landfrauen, ein Seniorenclub, das DRK, der Sozialverband, Vogelschießervereine und private Initiativen tragen zur Gemeinschaft bei. Dank Landschafts- und Flächennutzungsplan sind optimale Voraussetzungen für eine zeitgemäße Dorfentwicklung mit Gewerbe- und

Landwirtschaftsbetrieben geschaffen worden.

Die touristischen Höhepunkte der Gemeinde Seedorf sind vielfältig: Das historische Torhaus mit der Gutshofanlage, die eindrucksvolle Kirche in Schlamersdorf, die von Alleen gesäumten Straßen, die klaren Seen und üppigen Wälder sowie eine vielseitige Gastronomieszene. Im geschichtsträchtigen Torhaus werden sogar Trauungen in einer romantischen Umgebung zelebriert. Die Gutshofanlage Seedorf besticht mit ihrem Torhaus und Herrenhaus als Ausgangspunkt für Spaziergänge entlang der sternförmig verlaufenden, bis zu 300 Jahre alten Alleen aus Linden und Eichen, die zu den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde führen. Hier laden bestens markierte Wege zum Wandern und Radfahren ein. Die ausgedehnten Natur- und Landschaftsschutzgebiete um den Seedorfer See und die 370 Hektar große Heidmoorniederung, die aus einem Flachstausee der Eiszeit entstanden ist, präsentieren die einzigartige Pflanzen- und Tierwelt dieser Region. Übernachtungsmöglichkeiten für Erholungssuchende bieten sich in Gaststätten, am Campingplatz am Seekamper See, in Privatzimmern, Ferienwohnungen und auf Bauernhöfen.

Sport und Freizeitaktivitäten können an den Badestellen am Großen Plöner See, Seekamper und Seedorfer See oder am Stocksee und Kembser See (beide eingeschränkt) ausgelebt werden, ebenso wie beim Angeln oder auf dem gut ausgebauten Netz von Wander- und Radwegen. Teilweise fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen.

Seedorf erweist sich ebenfalls als hervorragender Ausgangspunkt für Ausflüge an die Ostsee sowie zu den reizvollen Städten wie Bad Segeberg, Plön, Eutin, Lübeck, Neumünster, Kiel und Hamburg. All diese Ziele sind in weniger als einer Stunde bequem erreichbar.

**Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf**

## Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 24276007 - 23823 Seedorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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