

Bad Segeberg

# Unikat in der Altstadt: Abrissgrundstück mit Potenzial in bester Lage von Bad Segeberg

Objektnummer: 25276011



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

KAUFPREIS: 138.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 207 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Auf einen Blick

|              |               |                       |                                                                           |
|--------------|---------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25276011      | Kaufpreis             | 138.000 EUR                                                               |
| Baujahr      | 1850          | Objektart             | Grundstück                                                                |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |               | Zustand der Immobilie | Abrissobjekt                                                              |

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

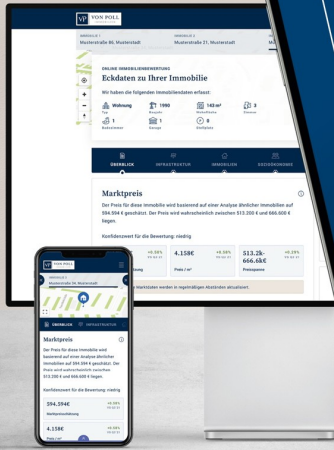
Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Die Immobilie



### 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.

DIE ANGEHÖRIGEN  
**FLORIAN LINGNAU**

Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (BHK)

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

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

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Ein erster Eindruck

Grundstück mit Altbestand in markanter Altstadtlage von Bad Segeberg

Inmitten der historischen Altstadt von Bad Segeberg bietet sich mit diesem ca. 207?m<sup>2</sup> großen Grundstück eine seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder visionäre Eigennutzer: Das Grundstück mit Altbestand besteht aus einem abrisssreifen Hauptgebäude in Fachwerkbauweise sowie einem kleinen massiven Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich – mit vielseitigem Entwicklungspotenzial unter Berücksichtigung des geltenden Bebauungsplans und der örtlichen Gestaltungsrichtlinien.

Das straßenseitige Hauptgebäude mit einer Außenlänge von ca. 6,30?m x 18,80?m beherbergte einst zwei Wohneinheiten sowie ein kleines Ladengeschäft im Erdgeschoss. Die Immobilie verfügt über ein Erd- und Obergeschoss sowie einen vielseitig nutzbaren Spitzboden. Das Haus ist voll unterkellert, wenngleich die Stehhöhe im Untergeschoss nur teilweise ca. 1,60?m beträgt. Ein kleiner Anbau (ca. 3 x 2,5 Meter) von 1960 beherbergt einen Teil der Heizanlage (Heizöl).

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein eingeschossiges, massiv errichtetes Nebengebäude (ehemals Werkstatt und Stall) mit einer Grundfläche von ca. 4,40?m x 6,70?m, im Dachgeschoss ein über eine Außentreppe erreichbares Lager. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine gepflasterte Freifläche, die z.?B. Platz für zwei Pkw-Stellplätze bietet – ein echter Pluspunkt in dieser zentralen Lage.

Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der örtlichen Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung. Das Grundstück selbst liegt nicht im Geltungsbereich der Altstadtsatzung, was zusätzliche Spielräume für eine künftige Planung eröffnet.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in einer der charmantesten Lagen von Bad Segeberg ein Projekt mit historischem Flair und zeitgemäßem Anspruch zu realisieren.

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Ausstattung und Details

Die Gebäudeteile sind zu allen Seiten in Grenzbebauung angelegt. Der zum Flurstück gehörende Bürgersteig wird ggf. von der Stadt Bad Segeberg mit Vorkaufsrecht abgetrennt nach Prüfung.

Der örtliche Bebauungsplan B-67 der Stadt Bad Segeberg (Altstadt) gibt die Bebauung vor. Zudem regelt die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Ortsgestaltungssatzung Innenstadt weitere bauliche Maßnahmen. Einem Käufer obliegt über die übliche Bauvoranfrage die Prüfung der Neubebauung. Für eine bauliche Genehmigung nachfolgend trägt der Käufer die Kosten und das Risiko.

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich inmitten der historischen Altstadt von Bad Segeberg – einer charmanten Kreisstadt im Herzen Schleswig-Holsteins, bekannt für ihren Kalkberg, die Karl-May-Spiele und eine lebenswerte Mischung aus Geschichte, Kultur und Natur. Die Lage besticht durch kurze Wege, gewachsene Strukturen und eine gelungene Verbindung von Urbanität und Beschaulichkeit.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäcker, Ärzte, Apotheken und Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung – viele davon fußläufig erreichbar. Der Wochenmarkt, die Marienkirche und kleine, inhabergeführte Läden prägen das Stadtbild und verleihen der Umgebung ihren besonderen Reiz.

Auch für Familien ist der Standort attraktiv: Schulen aller Bildungswege, mehrere Kitas sowie Sport- und Musikschulen liegen in komfortabler Nähe. Das Kreiskrankenhaus und diverse Facharztpraxen sichern die medizinische Versorgung auf hohem Niveau.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Bad Segeberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Lübeck und Neumünster. Über die Bundesstraße B432 sowie die nahe A21 sind auch Hamburg und Kiel gut angebunden – ideal für Berufspendler.

Freizeit und Erholung beginnen quasi vor der Haustür: Der Segeberger See mit Uferwegen, Tretbootverleih und Naturbad liegt ebenso in Reichweite wie der Kurpark, das Erlebniswaldgelände und die Kalkberghöhle. Kulturell bietet die Stadt ein vielfältiges Angebot von Konzerten bis Freilichttheater.

Fazit: Wer zentrales Wohnen mit kurzen Wegen, urbanem Leben und der Nähe zur Natur sucht, wird in dieser Altstadtlage von Bad Segeberg fündig – charmant, gewachsen, gut erreichbar.

Objektnummer: 25276011 - 23795 Bad Segeberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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