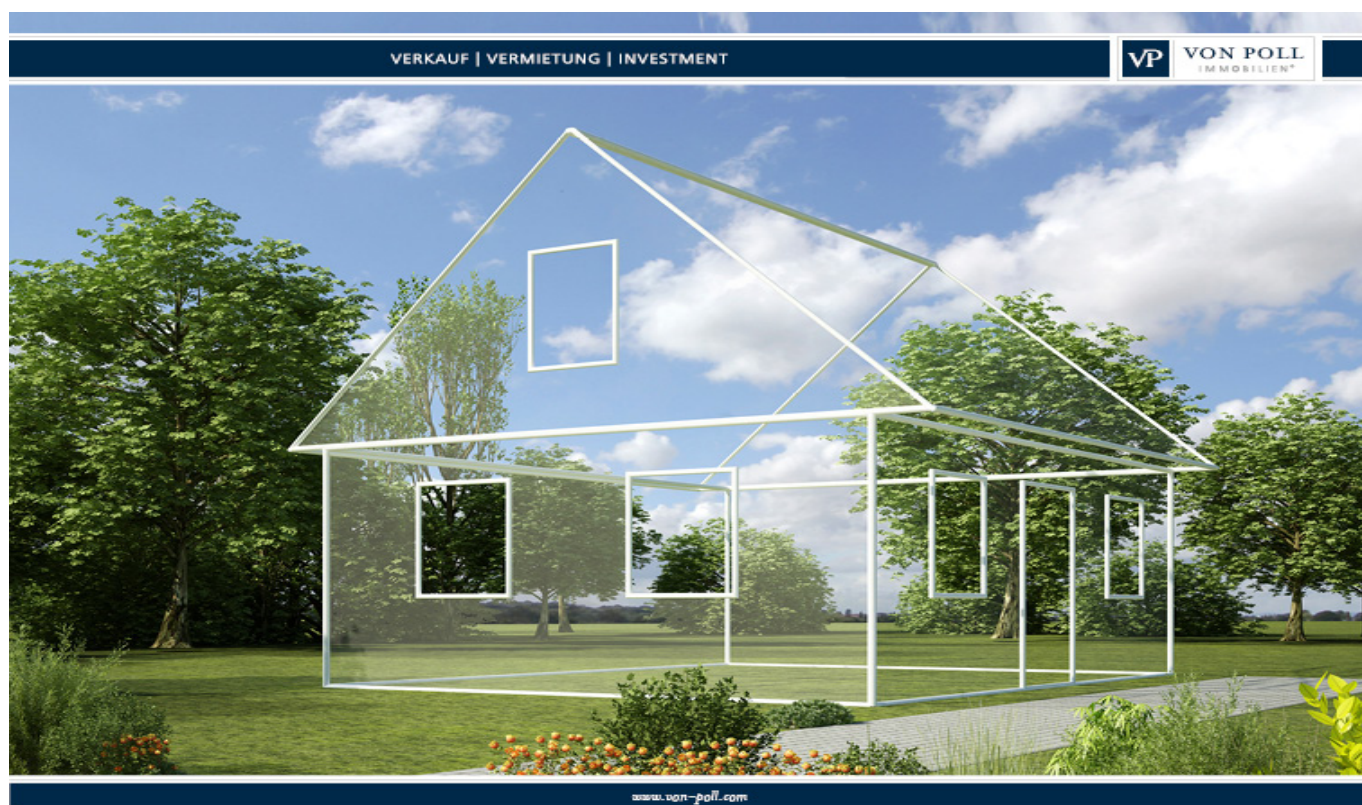


## Negernbötel

# Baugrundstück mit Altbestand – Potenzial für Ihren Neubau (gem. positiver Bauvoranfrage)

Número de propiedad: 25276009



PRECIO DE COMPRA: 83.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 459 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

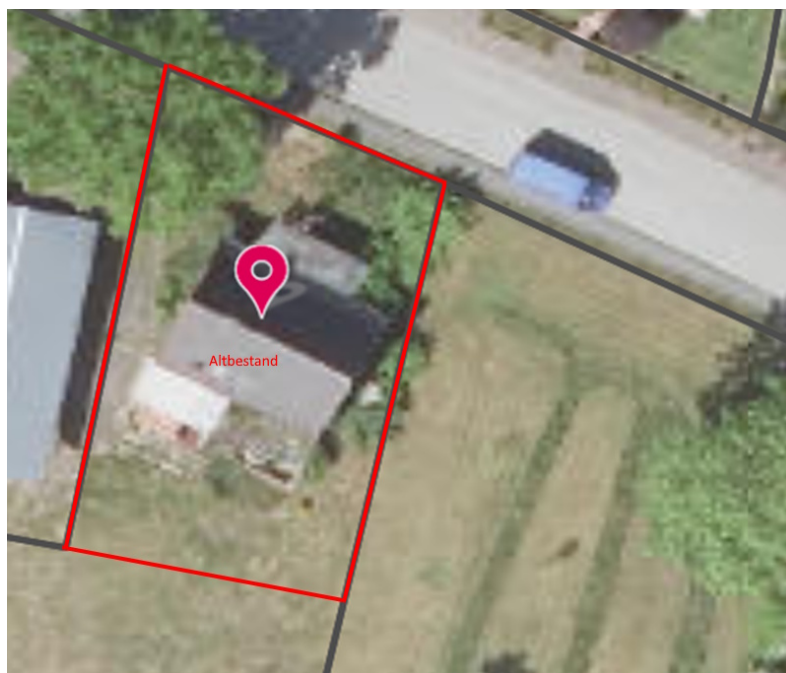
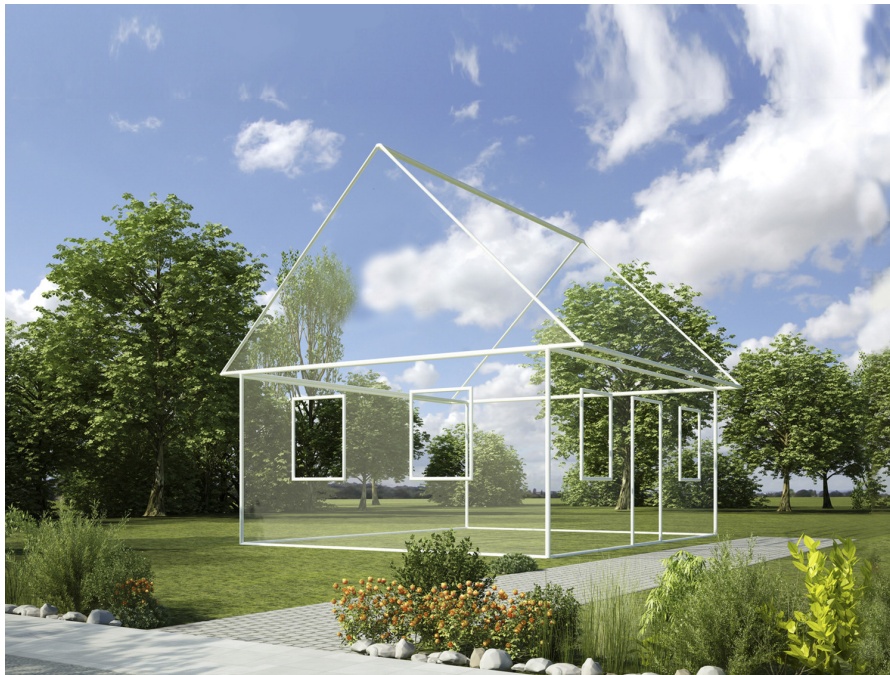
Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## De un vistazo

|                     |          |                        |                                                                           |
|---------------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25276009 | Precio de compra       | 83.000 EUR                                                                |
| Año de construcción | 1959     | Tipo de objeto         | Terreno                                                                   |
|                     |          | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Estado de la propiedad | propiedad para demolición                                                 |

Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## La propiedad





Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

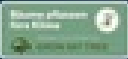
## La propiedad

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungsverhältnis
- 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

 **Kostenlos online**  
Ihre Finanzierung

 **WIRTSCHAFTS**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

DER ANSPRECHPARTNER  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (BHK)

M.: +49 (0)1525 - 3428182  
florian.lingnau@vp-finance.de

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



Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## La propiedad



**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

**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)



Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## Una primera impresión

In zentraler, ländlich geprägter Lage von 23795 Negernbötel bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein ca. 4597m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in erster Reihe zu erwerben.

Das Grundstück verfügt über eine bereits angelegte Zufahrt zur Straße, inklusive abgesenktem Bordstein und ist laut positiver Bauvoranfrage prinzipiell mit einem Baukörper in der Größe von ca. 97x11 Metern bebaubar. Die Planung sah darüber hinaus ein Doppel-Carport mit Platz für 2 PKW und 2 Fahrräder vor (gültige Stellplatzverordnung der Gemeinde).

Das Grundstück wird im Zuge des Verkaufs vom restlichen Grundstück real geteilt – die Kosten dieser Realteilung tragen die Käufer der beiden Grundstücksteile anteilig.

Aktuell befindet sich ein abrissfähiger Altbestand auf dem Grundstück, der im Zuge der Bebauung entfernt werden muss. Die Abrisskosten trägt der Käufer.

Die ruhige und familienfreundliche Lage in Negernbötel, kombiniert mit der Nähe zu Bad Segeberg, macht dieses Grundstück besonders attraktiv für Bauherren, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach §34 BauGB bzw. den Vorgaben der Bauvoranfrage. Eine verbindliche Baugenehmigung ist vom Erwerber selbst zu beantragen. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung war anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich und bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.



Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## Detalles de los servicios

Beantragt in der Bauvoranfrage wurden folgende Basisdaten:

- Max. Grundfläche beantragt ca. 99m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise
- GRZ I ca. 0,25
- GRZ II ca. 0,53
- 2 Stellplätze (Carportanlage) a´ 3,00 x 5,00 m
- Baukörper ca. 9 x 11m
- Firsthöhe ca. 9,50 m
- Dachneigung von 45° (Sattel- oder Walmdach mit Pfanneneindeckung)
- Massivbauweise
- Entwässerung öffentliche Entwässerungsanlage
- Bodengutachten nach Bauvorschrift erforderlich
- Abrissgenehmigung noch erforderlich (Käufer)
- Achtung: der beantragte Baukörper wurde versetzt, verdreht und entspricht nicht dem Altbestand hinsichtlich jetziger Grundstückslage

Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25276009 - 23795 Negernbötel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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