

Bad Segeberg

# Klein aber fein! Attraktive 1-Zimmer Wohnung in top Lage

CODICE OGGETTO: 24276001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 45.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 19 m<sup>2</sup> • VANI: 1

CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

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

CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24276001	Prezzo d'acquisto	45.000 EUR
Superficie netta	ca. 19 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1970	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 19 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.12.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## La proprietà



## 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



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)

CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

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

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: 24276001 - 23795 Bad Segeberg

## 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: 24276001 - 23795 Bad Segeberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine charmante 1- Zimmer Wohnung in zentraler Lage.

In Ihrer neuen Wohnung in der zweiten Etage erwarten Sie rund 19 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche Sie durch einen geräumigen Flur betreten. Von dort aus gelangen Sie in das Duschbadezimmer.

Den Flur entlang gelangen Sie in das Wohn- und Schlafzimmer mit unmittelbar anschließender, moderner Küchenzeile.

Die großzügige Fensterfront bietet Ihnen einen wunderschönen Blick in den benachbarten Park.

Der angrenzende Abstellraum bietet zusätzliche Verstaumöglichkeiten.

Zudem steht Ihnen auch ein praktischer Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung wurde 2017 komplett saniert und ist zur Zeit vermietet, bei der angegebenen Miete handelt es sich um eine Warmmiete.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg**

## Tutto sulla posizione

Bad Segeberg liegt unweit des westlichen Randes des ostholsteinischen Hügellandes. Der westliche Teil des Stadtgebietes wird von der Trave begrenzt, im Norden wird die Stadtgrenze durch den Ihsee und angrenzende Waldgebiete, im Nordosten durch den Großen Segeberger See und im Westen wieder durch ausgedehnte Waldgebiete bestimmt. Im Süden wird die Stadt durch die Ortschaften Högersdorf und Klein Gladebrügge begrenzt.

Bad Segeberg ist Kreisstadt und dementsprechend aufgestellt. Die Kreisbehörde und der Landrat haben hier ihren Sitz. Wirtschaftlich ist Bad Segeberg interessant, da mehrere Gewebegebiete in den Randgebieten vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen Platz bieten. Das große Möbelhaus Kraft stellt hier den größten Arbeitgeber. Die Segeberger Kliniken folgen dichtauf und sorgen für Arbeitsplätze und hohen Bekanntheitsgrad.

Die Innenstadt mit großer Fußgängerzone bietet Einkaufsvergnügen, Restaurantvielfalt und eine breite Palette von Fachgeschäften. Die organisierte Kaufmannschaft bietet mehrere Innenstadtaktivitäten im Jahr, die Stadtverwaltung organisiert zudem ein Stadtfest und übliche Festivitäten. Bad Segeberg bietet Reitern landesweit bekannte Turniere auf der Rennkoppel. Sämtliche Sportarten sind in Bad Segeberg vertreten durch Vereine oder Organisationen. Die ärztliche Versorgung ist vorbildlich.

Die landesweit bekannten Karl-May-Spiele und diverse Veranstaltungen im Kalkbergstadion bieten Touristen und Bürgern reichhaltige Unterhaltung und sorgen indirekt für den Erhalt und Ausbau der Infrastruktur.

Zentral gelegen kommt man von Bad Segeberg über Bundesstraßen und Autobahnanbindungen schnell und direkt nach Hamburg, Kiel oder Lübeck in jeweils ca. 40 min. mit dem PKW. Die Bus- und Bahnanbindung ist vorbildlich, so z. B. mit dem günstigen HVV-Tarif nach Hamburg. Der Weg zur nahe gelegenen Ostsee kann in ca. 30 min. zurückgelegt werden.

Die Immobilie liegt sehr zentral und bietet eine tolle Verkehrsanbindung.

**CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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 vorbehaltlich 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.

**CODICE OGGETTO: 24276001 - 23795 Bad Segeberg**

## Partner di contatto

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

Udo Schmahfeldt

---

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)