

Exposé



Vermietete Doppelhaushälfte - zentrumsnah mit schönem Garten

<i>Kaufpreis</i>	199.000 EUR
	Es gelten unsere AGB.
<i>Art der Immobilie</i>	Doppelhaushälfte
<i>Grundstücksfläche</i>	701 m ²
<i>Wohnfläche</i>	ca. 73 m ²
<i>Anzahl Zimmer</i>	3
<i>Verfügbar</i>	nach Vereinbarung
<i>Baujahr</i>	1905
<i>Courtage</i>	3 % des Kaufpreises
<i>Ort</i>	23795 Bad Segeberg
<i>Straße</i>	Burgfeldstr. 32

Exposé im Detail

M25014-10K

- Lage
- Objektbeschreibung
- Daten und Fakten
- Impressionen
- Grundrisse
- Flurkarte
- Energieausweis
- Inklusiv-Leistungen
- AGB

Exposé | Lage

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K



Bad Segeberg hat alle Annehmlichkeiten einer Kreisstadt mit über 19.000 Einwohnern zu bieten, wie z.B. Kino, große Sportstätten (Tennis, Reiten, Fuß- und Handball, Segeln), Freilufttheater, Kindergärten, alle Schulformen, Verwaltung vor Ort, eine Vielzahl an Vereinen, sowie ein großes Reservoir an Seen, Freizeit- und Naherholungsgebieten.

Bad Segeberg ist ein Luftkurort im Städtedreieck Hamburg-Kiel-Lübeck. Aufgrund zahlreicher touristischer Highlights wie Kalkberg, Karl-May-Festspiele, Noctalis, Rennkoppel, historische Altstadt sowie zahlreiche Naherholungsgebiete ist Bad Segeberg ein wichtiger Bestandteil des Urlaubsgebietes Holsteinische Schweiz.



Eine in alle Richtungen sehr gut vorhandene Verkehrsanbindung macht Metropolregionen wie Kiel, Hamburg oder Lübeck leicht erreichbar.

Die Buslinie in der Nähe, wie auch die vorhandenen Bahnverbindungen Richtung Hamburg oder Neumünster machen die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs attraktiv.

Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten sowie die leicht erreichbare Innenstadt von Segeberg befinden sich in näherer Umgebung.



Exposé | Objektbeschreibung

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K



Das ca. 56 m² große Erdgeschoss ist unterteilt in ein Wohnzimmer, eine Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche, ein Duschbad, ein Zimmer und in einen Flur mit Zugang zum Obergeschoss.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer und ein Flur.

Die vermietete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem 701 m² großen Grundstück in zentrumsnaher Lage in der Südstadt Bad Segebergs.



Eine Terrasse mit Markise, der gepflegte Garten mit Strauch- und Baumbestand, ein Gartenhaus und die KFZ-Außenstellplätze an der Hausseite runden das Angebot ab.

Das Haus wurde im Jahr 1905 erbaut und 1981 um einen Anbau erweitert, es verfügt über insgesamt ca. 73 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Die Jahresnettokaltmiete für die Doppelhaushälfte beträgt zur Zeit 8.040 Euro.

Exposé | Objektbeschreibung

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K

Erdgeschoss

Durch die geschützt liegende Eingangstür an der Seite des Hauses betreten Sie den Flur mit Platz für die Garderobe und Treppeanlage in das Dachgeschoss.



Zur Rechten des Hauseinganges befinden sich die Küche und das Wohnzimmer.

Die knapp 9 m² große Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet und bietet Stellfläche für einen kleinen Sitzplatz.

Das Wohnzimmer besitzt mit 18,5 m² eine tolle Größe, die drei Fenster zur Straße sorgen für einen schönen Lichteinfall.

Auf der linken Seite der Eingangstür sind die Zugänge zum Badezimmer und zum Esszimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken, Toilette, Waschmaschinenanschluss und Fenster ausgestattet.

Das ca. 14 m² große Esszimmer besitzt ein doppelflügeliges Türelement, es bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Dachgeschoss

Über die Treppe erreichen Sie den Flur im Dachgeschoss.

Der Flur ist ca. 7 m² groß, er bietet Zugang zu den Abseiten und Platz für einen kleinen Arbeitsplatz.

Das fast 10 m² große Schlafzimmer besitzt ein Fenster und bietet Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Außenbereich

Der Vorgarten ist schön angelegt und mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet.

An der Hausseite befindet sich eine gepflasterte Auffahrt, die drei hintereinander liegende KFZ-Stellplätze bietet. Außerdem erreichen Sie über die Auffahrt die Eingangstür an der Seite des Hauses.



Hinter dem Haus befindet sich die geschützt liegende Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist, ein Gartenhaus und der Garten mit großer Rasenfläche, Beeten, Baum- und Strauchbestand.

Exposé | Daten und Fakten

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K

<i>Ausstattung</i>	Einbauküche, Duschbad, Fliesen, Teppichboden, Vinylboden
<i>Lage</i>	Wohnlage in Zentrumsnähe
<i>Qualität der Immobilie</i>	normal
<i>Zustand</i>	gepflegt
<i>Garage / Carport / Stellplatz</i>	3 Außenstellplätze
<i>Heizung</i>	Gas-Brennwerttherme
<i>Baujahr</i>	2022
<i>Keller</i>	kleiner Keller für Hausinstallationen
<i>Bauweise</i>	massiv, hell verputzt
<i>Garten / Terrasse / Wintergarten</i>	Terrasse mit Markise
<i>Garten</i>	gepflegter Vorgarten hinter dem Haus: Rasenfläche, Beete, Strauch- und Baumbestand , Gartenhaus

Exposé | Grundriss Erdgeschoss

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K



Flächen in m² | Erdgeschoss

			*
Wohnen	18,5	Flur	10,2
Küche	8,9	Bad	4,3
Esszimmer	13,9		

* Der Grundriss und die gerundeten Flächenangaben basieren auf den uns übermittelten Daten.

Exposé | Grundriss Dachgeschoss

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K



Flächen in m² | Dachgeschoss

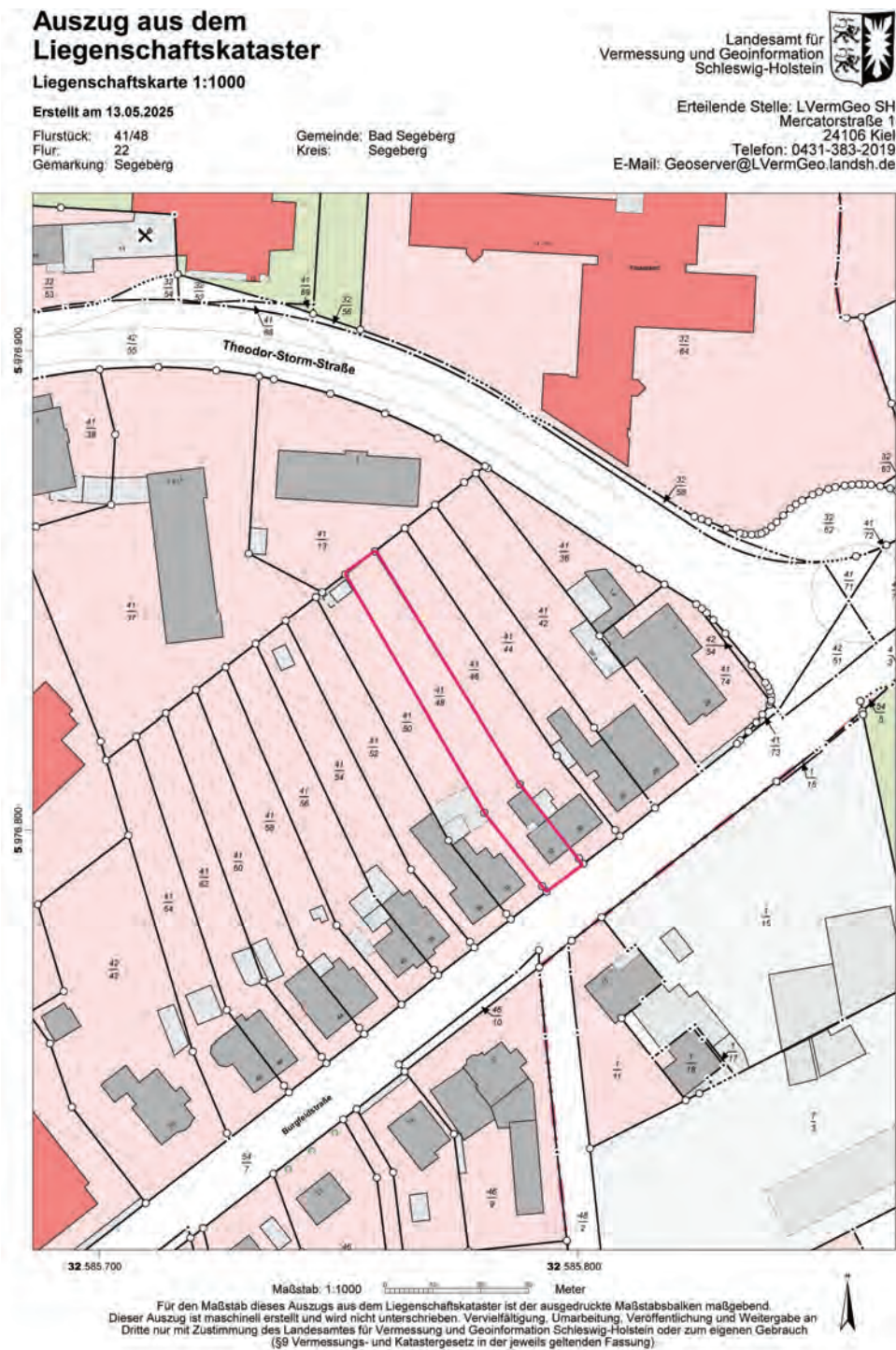
Zimmer	9,8	*
Flur	7,4	

* Der Grundriss und die gerundeten Flächenangaben basieren auf den uns übermittelten Daten.

Exposé | Flurkarte

Kapitalanlage Vermietete Doppelhaushälfte in Bad Segeberg

M25014-10K



Unbearbeiteter Flurkarten-Auszug

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

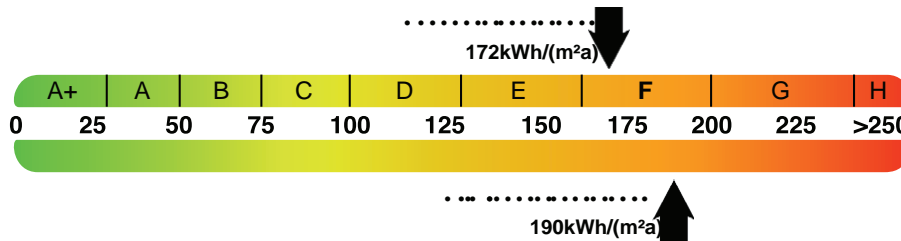
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SH-2025-005803139

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 41 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



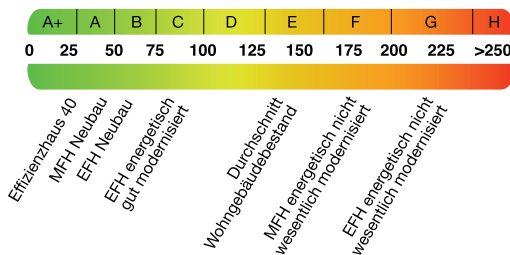
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 172 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.2022	01.2025	Erdgas H	1.1	39872	5256	34616	1.16

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Inklusiv-Leistungen für Käufer

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht unserer Leistungen, mit denen wir Sie persönlich beim Kauf Ihrer Immobilie unterstützen:

- 1. Aktive Information über interessante Objekte**
- 2. Sach- und Fachinformationen zu jedem Objekt**
- 3. Begleitung beim Kauf Ihrer Immobilie**
- 4. Für Sie da, auch nach dem Kauf**



Sie als zukünftiger Immobilienbesitzer möchten sicher gehen, dass sie für Ihr Geld einen optimalen Gegenwert bekommen? Sie möchten sich darauf verlassen können, dass Sie keinen wichtigen Schritt beim Kauf Ihrer Immobilie übersprungen und an alles gedacht haben?

Sie möchten auch keine Überraschungen nach dem Kauf des Objektes erleben und deshalb über alle Details ausführlich informiert werden?

Wir als Ihr Immobilienmakler sorgen dafür, dass Sie vorab alle nötigen Informationen über Ihr Wunschobjekt erhalten und jederzeit genau über den Kaufablauf Bescheid wissen. Dazu erbringen wir für jedes Objekt und jeden Vermittlungsauftrag umfangreiche Leistungen. Diese sind in der jeweiligen Courtage enthalten.

1. Aktive Information über interessante Objekte

- Benachrichtigung interessierter Käufer aus unserer umfangreichen Kundenkartei – bei neu eingehenden Immobilienangeboten
- Käufer-Information über Immobilieninternetportale: Einstellen der Objektdetails auf den wesentlichen Internetportalen
- Immobilienscout24, Immonet, Immowelt, Wunschgrundstück sowie Zurverfügungstellung der Details auf der eigenen Homepage: www.die-Maklerei.com
- Platzierung von QR-Codes für einen schnellen Zugriff vom Smartphone auf nähere Objektinformationen im Internet
- Schaukasten in Bad Segeberg: Aushang eines Kurzexposés der Immobilie in unserem Schaukasten am Büro in Bad Segeberg
- Individueller Versand von umfangreichen Exposés zu jeder Immobilie an Sie als interessierten Käufer
- Besichtigungen: Vereinbarung und Durchführung individueller Besichtigungstermine vor Ort
- Käufer-Information mittels Anzeigen in den relevanten Printmedien und Zeitungen sowie durch individuell gefertigtes Verkaufsschild am Objekt

Inklusiv-Leistungen für Käufer

2. Sach- und Fachinformationen zu jedem Objekt

- marktgerechte Wertermittlung jedes Objektes durch unseren TÜV-zertifizierten Sachverständigen – unter Berücksichtigung auch des architektonischen und statischen Zustandes der Immobilie
 - Zurverfügungstellung von Hochbildfotografien: informative Außenaufnahme der Immobilie aus bis zu 18 Metern Höhe
 - Übermittlung aussagekräftiger und professioneller Detail- und Innenaufnahmen in Weitwinkelperspektive, in möglichst allen Räumen und ausführlichen Ansichten der Immobilie
 - Erstellung informativer, aktueller und übersichtlicher Grundrisse
 - Erstellung eines umfangreichen, aussagekräftigen Fach-Exposés zum Objekt
 - Beschaffung aller relevanten Informationen und Unterlagen zum Objekt, z.B. Einträge im Baulastenverzeichnis, Bauakten, die Bau- und Sanierungshistorie, Energieausweis, ...
 - Erstellung von ggf. fehlenden Unterlagen wie z.B. die Wohnflächenberechnung für Kauf und Finanzierung
- Intensive und fachkundige Kaufpreisverhandlung
 - Zurverfügungstellung von in der Praxis bewährten Checklisten für Immobilienkäufer
 - professionelle Unterstützung des Käufers bis zum Kaufvertrag
 - Vorbereitung des Kaufvertrages im Vorfeld des Beurkundungstermins und persönliche Teilnahme am notariellen Beurkundungstermin

4. Für Sie da, auch nach dem Kauf

- Vorbereitung des Übergabeprotokolls
- Durchführung der Übergabe
- Ab- oder Ummeldung des Objektes bei den Versorgern

Wie immer stehen wir auch nach dem Kauf einer Immobilie „unseren“ Käufern jederzeit als bewährter Ansprechpartner mit Rat und Tat in der Region zur Seite.

3. Begleitung beim Kauf Ihrer Immobilie

- Umsichtige und engagierte Begleitung der Kaufentscheidung
- fachkundige Beratung in Detailfragen und in der korrekten Abfolge der wichtigen Schritte beim Kauf einer Immobilie

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge zwischen der Maklerfirma „die Maklerei“ und deren Vertragspartnern.
2. Ein Vertrag mit uns kommt nicht nur durch eine schriftliche oder ausdrückliche mündliche Vereinbarung zustande, sondern auch durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, zum Beispiel aufgrund eines von uns zugänglich gemachten Objekt-Exposés oder von uns erteilter Auskünfte.
3. Die im Rahmen unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit gemachten Angaben erfolgen regelmäßig aufgrund der Informationen unserer Auftraggeber. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit schließen wir aus. Die Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.
4. Alle Informationen aus unserer Nachweis-/ Vermittlungstätigkeit einschließlich des Exposés und sonstiger Unterlagen sind ausschließlich für unseren Auftraggeber bestimmt und müssen unabhängig von der Laufzeit des Vertrages vertraulich behandelt werden. Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unserem Auftraggeber untersagt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung durch unseren Auftraggeber ist dieser nach unserer Wahl zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche bleiben vorbehalten.
5. Die Maklerei ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
6. Der Provisionsanspruch ist fällig und verdient mit formwirksamem Zustandekommen des Hauptvertrages. Er entsteht auch dann, wenn der ursprünglich beabsichtigte Hauptvertrag durch einen anderen Vertragstypus ersetzt wird, sofern der in dem Maklervertrag vereinbarte wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem tatsächlich geschlossenen Vertrag abweicht. Der Auftraggeber ist verpflichtet, der Maklerei die Bedingungen des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen und dieser eine Abschrift des Vertrages zu übersenden.
7. Ist dem Auftraggeber das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dieser verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt der Auftraggeber die Mitteilung schuldhaft, hat er der Maklerei sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die dieser aufgrund der unterlassenen Mitteilung entstanden sind.
8. Soweit der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist Bad Segeberg ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten.
9. Die Unwirksamkeit einer Bestimmung des Vertrages oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen berührt die Rechtswirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die ihr im wirtschaftlichen Ergebnis am nächsten kommt und dem Vertragszweck am besten entspricht.

Stand: 30.09.2010