

Wohnen mit Naturanschluss – Familienidylle nahe Ihlsee

Drosselweg 14, 23795 Bad Segeberg

449.000,00 €



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 160 m ²
Grundstücksgröße	1.060 m ²
Baujahr	1967
Bauweise	massiv
Gaszentralheizung	2006
Zimmer	5
Vollkeller	
großer Hobbyraum im Keller	
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Einbauküche	
Kamin + Außenkamin (momentan nicht in Betrieb)	
Terrasse	
Garage mit Abstellraum	
massiv gebauter und überdachter	
Außensitzplatz	
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€449.000,--
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.

Das könnte Ihr Zuhause werden....

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort – einem freistehenden Einfamilienhaus, das 1967 in massiver Bauweise erbaut wurde und zeitlose Wohnqualität mit naturnaher Lage auf wundervolle Weise vereint.

In einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage von Bad Segeberg gelegen, direkt am Naturschutzgebiet Ihlsee/Ihlwald, genießen Sie hier nicht nur wohlthuende Ruhe, sondern auch den Luxus, die Natur unmittelbar vor der Haustür zu haben. Ein Rückzugsort, der Idylle, Privatsphäre und Naturverbundenheit in seltener Form vereint.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche entfaltet sich eine großzügige und durchdachte Raumgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang in den Garten. Eine weitläufige Glasschiebetür öffnet den Raum ins Grüne und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Zwei weitere, vom Wohnzimmer aus begehbare Räume lassen sich bei Bedarf mit wenig Aufwand abtrennen – da bereits Türen zum Flur vorhanden sind – und eignen sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Zwei Highlights für Genießer: Ein offener Kamin und ein Außenkamin schaffen die perfekte Grundlage für gemütliche Stunden.

Die separate Küche ist mit einer älteren, aber soliden Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Kreativität. Der Eingangsbereich überzeugt mit hochwertigen Solnhofener Natursteinplatten, klassischer Holzvertäfelung und Einbauschränken, die dem Haus eine wertige Note verleihen. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Zimmer – eines davon mit Zugang zu einer Loggia, die einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Das Badezimmer verfügt über Dusche und Wanne und bietet komfortable Funktionalität im Design des Baujahres.

Das könnte Ihr Zuhause werden....

Der Vollkeller erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich. Ein Raum wurde hier bereits als Hobby- bzw. Partyraum ausgebaut – perfekt für gesellige Abende oder individuelle Gestaltungsideen.

Technisch ist das Haus mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006 ausgestattet. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage mit Platz für ein bis zwei Pkw zur Verfügung, die zudem durch einen praktischen Geräteschuppen ergänzt wird. Ein großzügiger, überdachter Freisitz mit Feuerstelle im Garten lädt zu entspannten Stunden und geselligen Runden ein – unabhängig vom Wetter.

Das ca. 1.060 m² große Grundstück präsentiert sich als weitläufige grüne Oase, die Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen begeistert. Hier genießen Sie Erholung pur in direkter Nähe zum Naturschutzgebiet.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine ruhige und begehrte Lage, sondern auch durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ein charmantes Zuhause mit solidem Fundament und großem Potenzial.

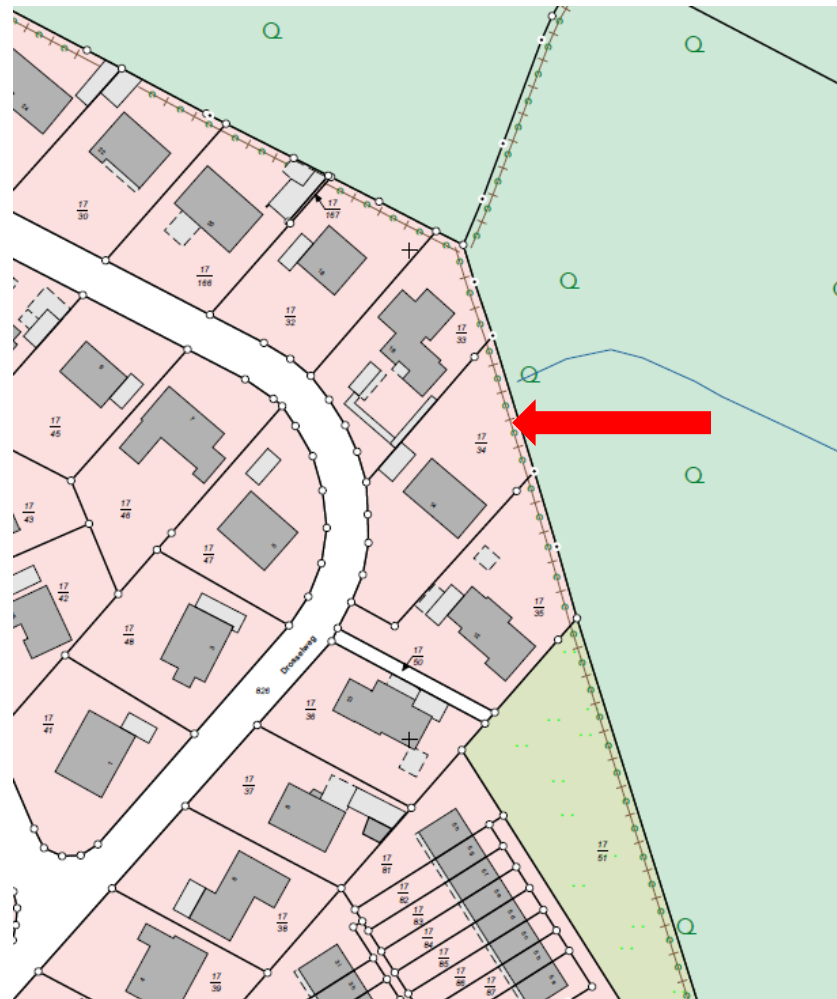
Fazit: Ein großzügiges Einfamilienhaus in naturnaher Bestlage von Bad Segeberg – gepflegt, vielseitig und voller Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Ein Zuhause mit Charakter, bereit für neue Kapitel und große Momente.

Der Kaufpreis eröffnet Ihnen Spielraum für Ihre individuellen Modernisierungswünsche sowie energetische Maßnahmen.

Gerne vereinbaren wir für Sie einen Besichtigungstermin und bitten aus Rücksicht auf die Eigentümer von Alleingängen abzusehen.

LAGE

- bevorzugte, ruhige Wohnlage in Bad Segeberg
- direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet Ihlsee/Ihlwald – Natur pur vor der Haustür.
- Der Ihlsee verfügt am östlichen Ufer über ein Standbad (10.min. Fußweg)
- hoher Freizeitwert: ideale Umgebung zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren und Erholen
- gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld mit viel Grün
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz
- vielfältige Ärzte, Apotheken und Gesundheitsdienstleister im Stadtgebiet
- Kindergärten und Grundschulen schnell erreichbar
- weiterführende Schulen im nahen Umfeld vorhanden
- gute Verkehrsanbindung: schnelle Erreichbarkeit der A21 in Richtung Lübeck, Kiel und Hamburg
- Bahnhof Bad Segeberg mit regionalen Verbindungen gut erreichbar
- gastronomische Angebote, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten im Zentrum von Bad Segeberg
- hohe Wohn- und Lebensqualität durch die Kombination von ruhiger Naturlage und umfassender Infrastruktur



Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte



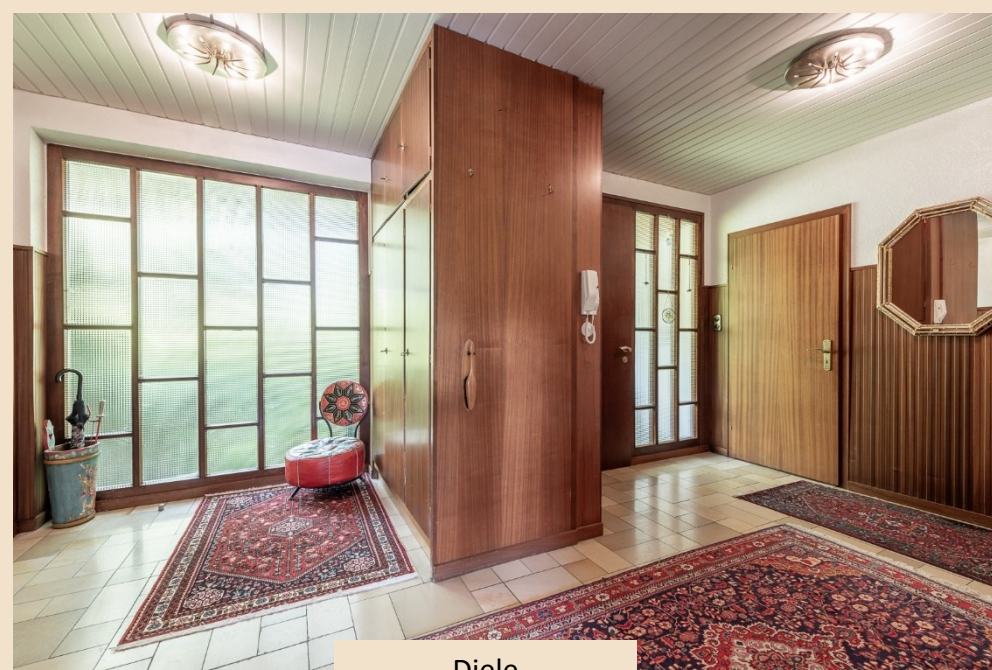
Freisitz mit Grillplatz

Bilder sagen mehr als Worte





Eingang



Diele



Treppenaufgang



Arbeitszimmer

Bilder sagen mehr als Worte





Kleiner Salon mit Blick ins Wohnzimmer (li.) und Arbeitszimmer (re.)



Essplatz



Wohn-Essbereich



Küche



Gäste-WC



Kamin

Bilder sagen mehr als Worte

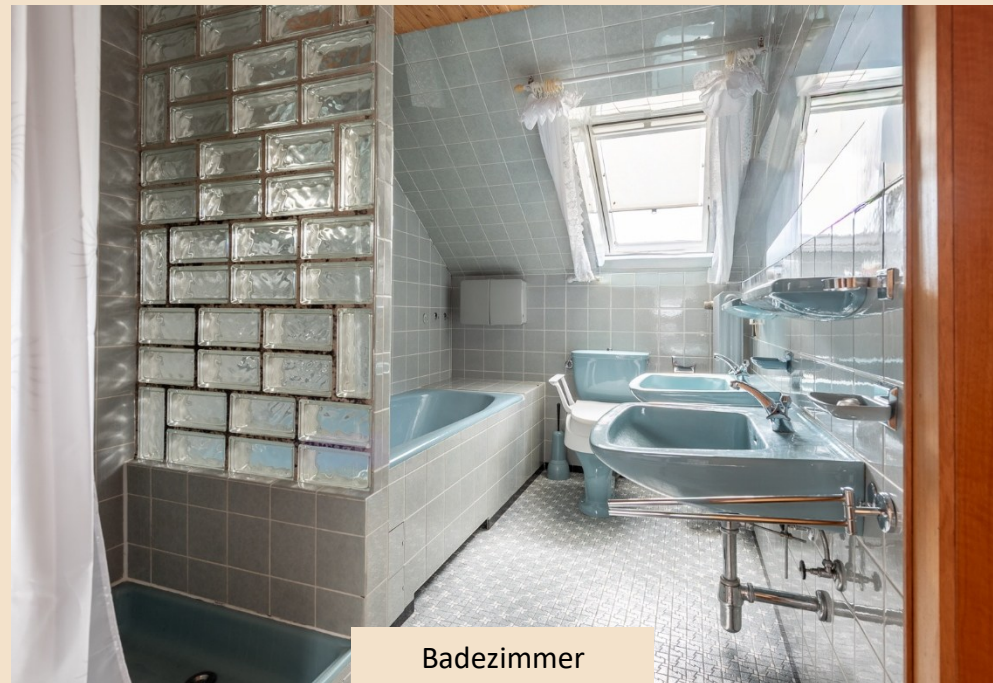




Schlafzimmer



Loggia



Badezimmer

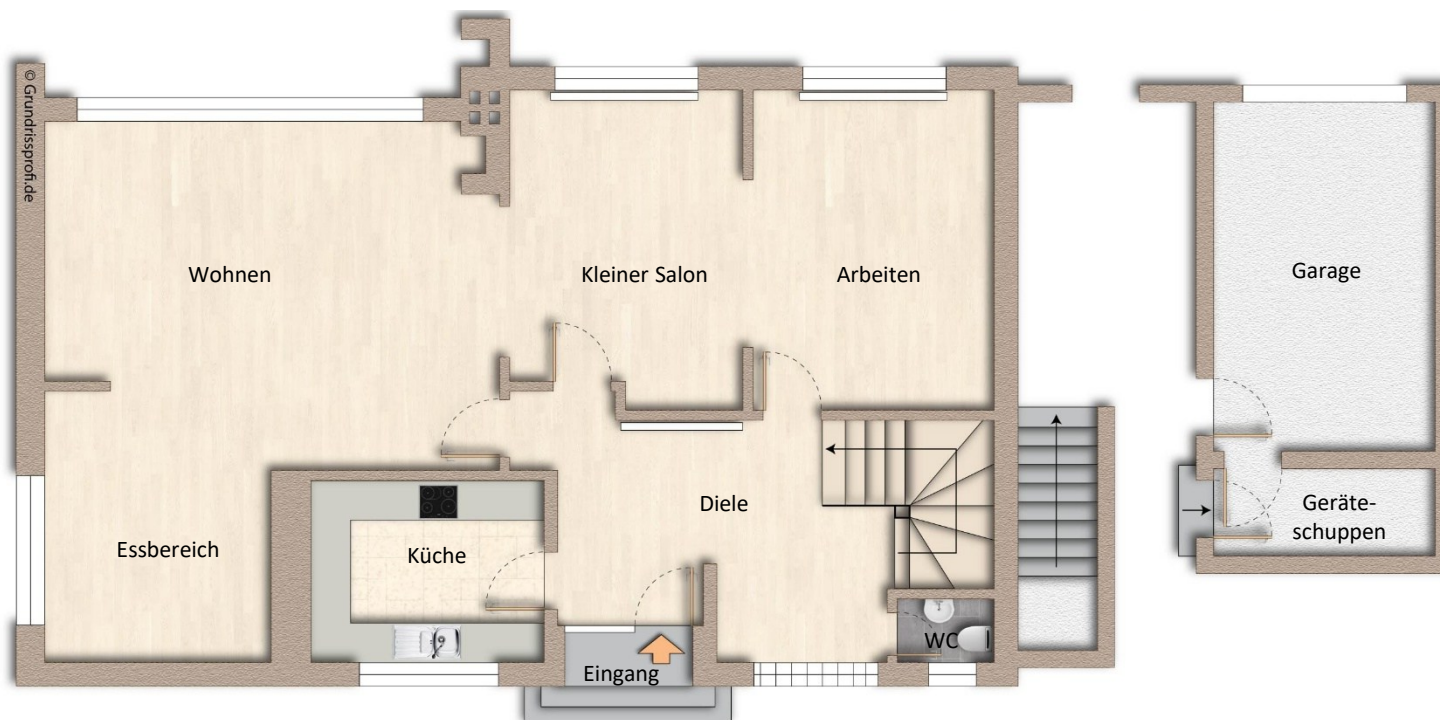
Bilder sagen mehr als Worte



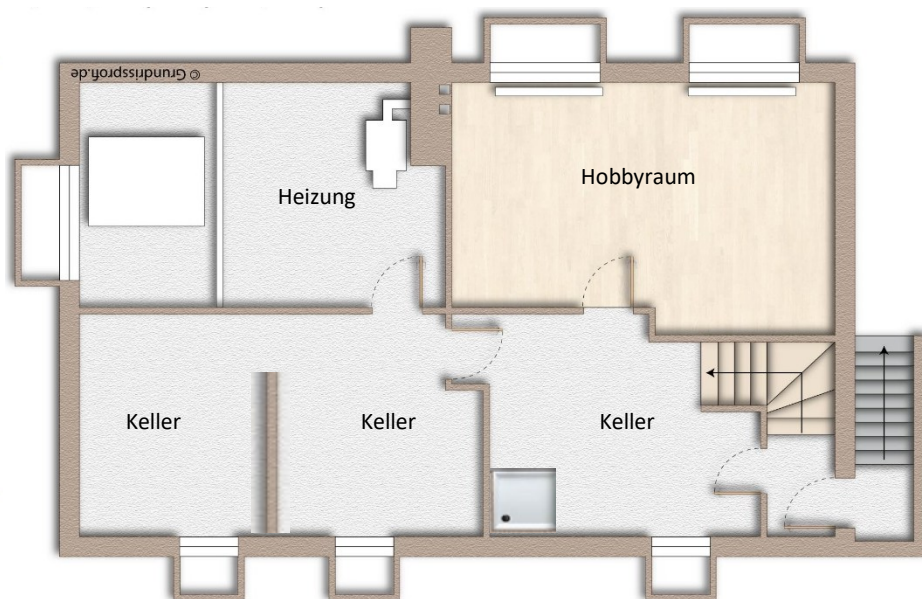
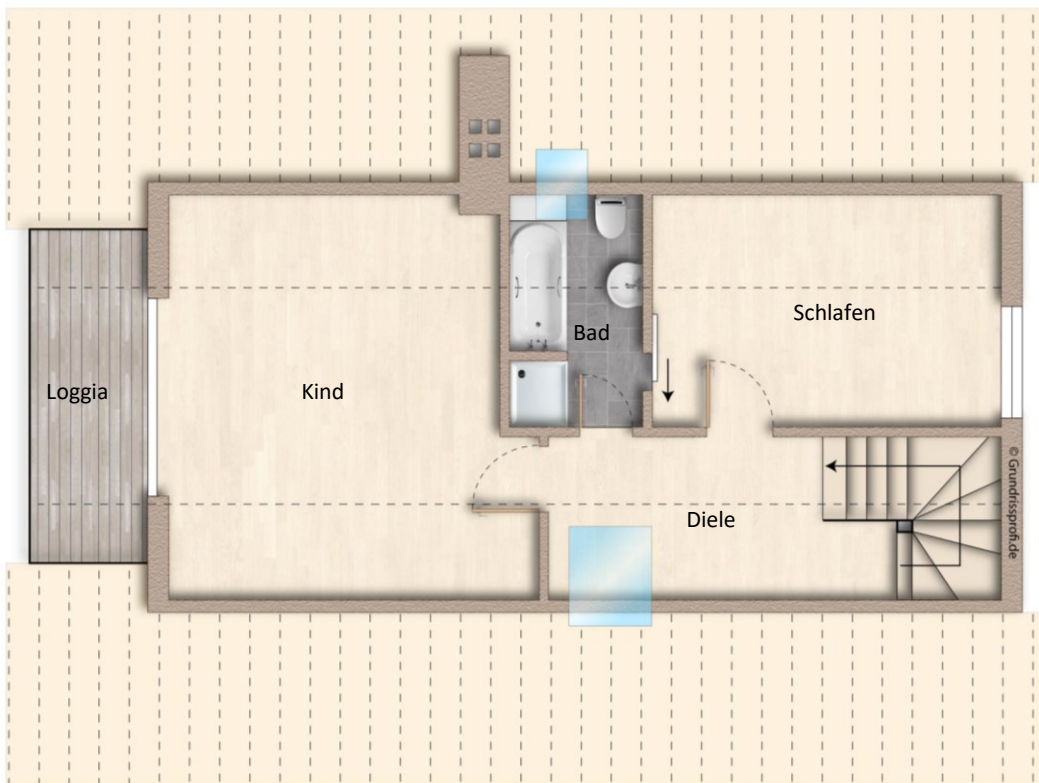
Hobbyraum - Keller



Der GRUNDRISS



Der GRUNDRISS



Die Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohn-Essbereich	ca. 44 m ²
Küche	ca. 9 m ²
Diele	ca. 16 m ²
kleiner Salon	ca. 15 m ²
Arbeitszimmer	ca. 14 m ²
Gäste-WC	ca. 2 m ²
Terrasse 25%	ca. 7 m ²

Summe ca. 107 m²

Gesamtwohnfläche ca. 158 m²

Dachgeschoss

Schlafzimmer	ca. 12 m ²
Kind	ca. 22 m ²
Diele	ca. 8 m ²
Loggia	ca. 4 m ²
Bad	ca. 5 m ²

ca. 51 m²

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

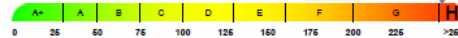
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 61,8 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

262,2 kWh(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

280,2 kWh(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 280,2 kWh(m²·a) Anforderungswert 123,9 kWh(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²

Ist-Wert 0,99 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Summenfacher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 91 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

262,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³

☐ für Heizung

☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch gezielte Erfüllungsoptionen

nach § 71 Absatz 1.3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

☐ Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromeinspeisung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie Anteil Wärmeeinspeisung der Einzelanlage Anteil EE⁵ aller Anlagen⁶

Summe⁷ %

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸

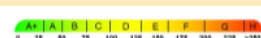
Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁵

Summe⁷ %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁷ %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Endenergie pro m² Fläche pro Jahr

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Gebäude sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnutzung möglich

⁴ EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmeeinspeisung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmeeinspeisung der Einzelanlage aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Energieeffizienz in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über- oder Erneuerung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmeeinspeisung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden. Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen. Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien.

Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.



Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.