

Selent

# Neuwertige Stadtvilla am Waldrand der Blumenburg

Property ID: 26053110



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

**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.293 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26053110 - 24238 Selent**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## At a glance

Property ID	26053110	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 172,44 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2021		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.01.2036	Final Energy Demand	24.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



Unser Team in Kiel:  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*



Property ID: 26053110 - 24238 Selent

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

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.: 04521 - 76 45 90**

Selbstständiger Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin  
[eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com) | [www.von-poll.com/eutin](http://www.von-poll.com/eutin)

**Property ID: 26053110 - 24238 Selent**

## **A first impression**

**In ruhiger Wohnlage am Rande des Waldes der Blumenburg in Selent steht diese 2021 in Holzständerbauweise errichtete**

**Stadtvilla auf ca. 1293m<sup>2</sup> Eigenland.**

**Auf zwei Vollgeschossen bietet die Immobilie ca. 172m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Zimmern.**

**Das Erdgeschoss betritt man über einen überdachten Eingangsbereich in die geräumige Diele. Von hier gelangt man in das Gäste-WC mit Dusche und ein kleiner Flur führt zu einem Gästezimmer und daran anschließend den Haustechnik-/Hauswirtschaftsraum mit einer separaten Ausgangstür. Herzstück des Erdgeschosses ist jedoch der helle und großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Drei Türen führen auf die süd-westlich gelegene Terrasse und den Garten. Die Küche mit einer hochwertigen Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten schließt sich an den Wohn- und Essbereich an. Die Küche bietet einen weiteren Zutritt zur Terrasse. Die Fenster und Türen verfügen über elektrische Rollläden und erhalten dadurch sowohl einen energetischen als auch sicherheitstechnischen Mehrwert.**

**Das Obergeschoss erreicht man aus der Diele über eine leicht gewendelte Vollholztreppe aus amerikanischem Ahorn. Die zentral gelegene Galerie führt zu 3 Schlafzimmern und einem modernen, geräumigen Badezimmer mit hochwertigen italienischen Fliesen, bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken.**

**Ein flacher Dachboden dient als Lagerfläche für die Dinge, die man nicht im täglichen Gebrauch nutzt.**

**Das gesamte Haus wird durch eine dezentrale, raumweise steuerbare Infrarotheizung geheizt. Die wohlige Wärme sorgt für ein angenehmes Raumklima. Diese Heizform gilt, insbesondere für Allergiker, als gesund und wohltuend, da im Gegensatz zu herkömmlichen Heizungssystemen keine Luftverwirbelung stattfindet und so weniger Staub aufgewirbelt wird.**

**Die Zimmer haben eine raumweise dezentrale Lüftungsanlage.**

**Das warme Wasser wird mit einer Brauchwasserwärmepumpe erhitzt. Die Immobilie verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage.**

**Schnelles Arbeiten aus dem Home Office, problemloses Streamen Ihrer Lieblingsserie oder das Gaming der Kinder ist durch den vorhandenen Glasfaseranschluss gesichert.  
Die PV-Anlage mit angeschlossenem Speicher liefert nachhaltig regenerative Energie.**

**Das Grundstück ist liebevoll gestaltet.**

**Neben einer an die Terrasse anschließende Rasenfläche gibt es terrassenförmig angelegte Bepflanzungen und einen repräsentativen, großen Baum am Ende des etwas tieferliegenden Grundstücks. Die verschiedenen Bereiche des Grundstücks lassen viele Möglichkeiten für weitere Ideen und Gestaltungen.**

**Ein kleines Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte.**

**Das gesamte Grundstück ist umzäunt.**

**Ihren PKW parken Sie, nachdem Sie durch das elektronische Schiebetor auf die Einfahrt gefahren sind, im Carport mit einem funkgesteuerten Sektionaltor. Hier gibt es eine Wallbox für Elektrofahrzeuge. Im hinteren Teil ist ein Bereich als Schuppen abgetrennt, der mit Elektroanschlüssen zum Laden von bspw. Elektrofahrrädern ausgestattet ist. Das Carport verfügt über ein Gründach.**

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben und Sie möchten schon bald dieses moderne Haus am Waldesrand Ihr neues Zuhause nennen, kommen Sie gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung auf uns zu.**

**Property ID: 26053110 - 24238 Selent**

## **Details of amenities**

**KfW 40+ Standard**  
**Energieeffizienz A+**  
**dezentrale, raumweise steuerbare Infrarotheizung**  
**Brauchwasserwärmepumpe (2025)**  
**Wasserenthärtung**  
**raumweise dezentrale Lüftung**  
**elektrische Rollläden**  
**2 elektrisch steuerbare Markisen (1xSüd, 1xWest)**  
**PV-Anlage mit Speicher**  
**Wallbox**  
**Carport mit elektrischem Sektionaltor**  
**Raumweise CAT7-Verkabelung**  
**Glasfaseranschluss**  
**Click-Designböden (2025)**  
**italienische Fliesen in den Bädern**  
**Schüller Küche mit Miele Einbaugeräten**  
**elektrisches Schiebetor zur Einfahrt**

**Property ID: 26053110 - 24238 Selent**

## All about the location

Selent liegt am südlichen Ufer des Selenter Sees.

Die Immobilie selbst ist in reizvoller Waldrandlage in einer Allee, die in einer Sackgasse mündet, gelegen.

Das Zentrum von Selent ist fußläufig erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte sowie Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, sowie Grund- und Regionalschule mit Ganztagsbetreuung sind vorhanden. Der nahe Selenter See bietet weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten im und auf dem Wasser.

Die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel (circa 20 km) mit ihrem maritimen Flair, die reizvolle Umgebung der holsteinischen Schweiz, deren Seen ein Paradies für Wassersportler und Naturliebhaber sind, bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Ostsee mit ihren weiten, hellen Sandstränden ist etwa 15 Minuten entfernt. Die nahe Kreisstadt Plön mit ihrem Schloss, sowie das Städtchen Preetz laden zu einem Nachmittagsbummel ein.

Die Hansestadt Lübeck ist in etwa 50 Fahrminuten und Hamburg in einer guten Stunde erreichbar.

**Property ID: 26053110 - 24238 Selent**

## **Other information**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS NUR ANFRAGEN MIT ANGABE DER VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN VON UNS BEARBEITET WERDEN KÖNNEN.**

**Property ID: 26053110 - 24238 Selent**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Robert Rothböck**

---

**Peterstraße 1, 23701 Eutin**

**Tel.: +49 4521 - 76 45 90**

**E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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