

Selent

Neuwertige Stadtvilla am Waldrand der Blumenburg

CODE DU BIEN: 26053110



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172,44 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.293 m²

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053110	Prix d'achat	790.000 EUR
Surface habitable	ca. 172,44 m²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2021		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.01.2036	Consommation d'énergie	24.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

La propriété



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 | www.von-poll.com/eutin

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

Une première impression

In ruhiger Wohnlage am Rande des Waldes der Blumenburg in Selent steht diese 2021 in Holzständerbauweise errichtete Stadtvilla auf ca. 1293m² Eigenland. Auf zwei Vollgeschossen bietet die Immobilie ca. 172m² 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.

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26053110 - 24238 Selent

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com