

Selent

# Architektenhaus im Bauhausstil Ostseenahe Smarthome in Waldrandlage Provisionsfrei für Kaufende

???????? ??????????: 25053116



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

???? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 236 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.144 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25053116 - 24238 Selent

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25053116 - 24238 Selent

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053116	????? ???????	1.295.000 EUR
????????????	ca. 236 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	01.07.2026	????????????????	????????????????
??????????	6	?????????	?????????
????????????? ???	4	??????????????	?????????
????????????		?????????	?????????, WC
????????????	3		?????????????, ??????,
????? ?????????????	2017		????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25053116 - 24238 Selent

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	28.09.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2017

???????? ??????????: 25053116 - 24238 Selent

?? ?????????



??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



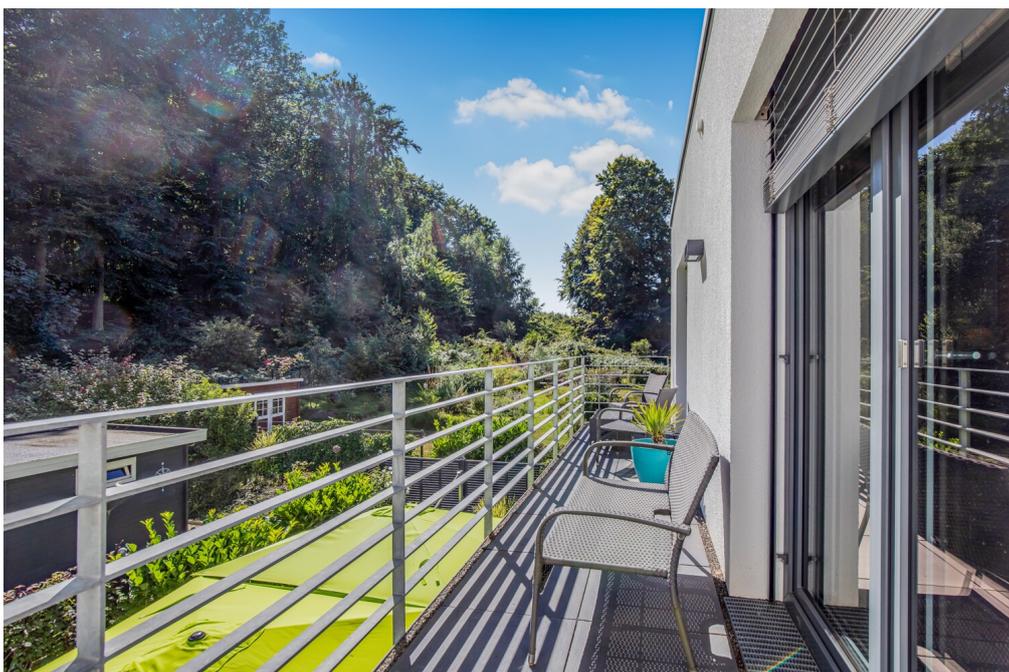
??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



???????? ??????????: 25053116 - 24238 Selent

?? ?????????



??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



???????? ??????????: 25053116 - 24238 Selent

?? ?????????



??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



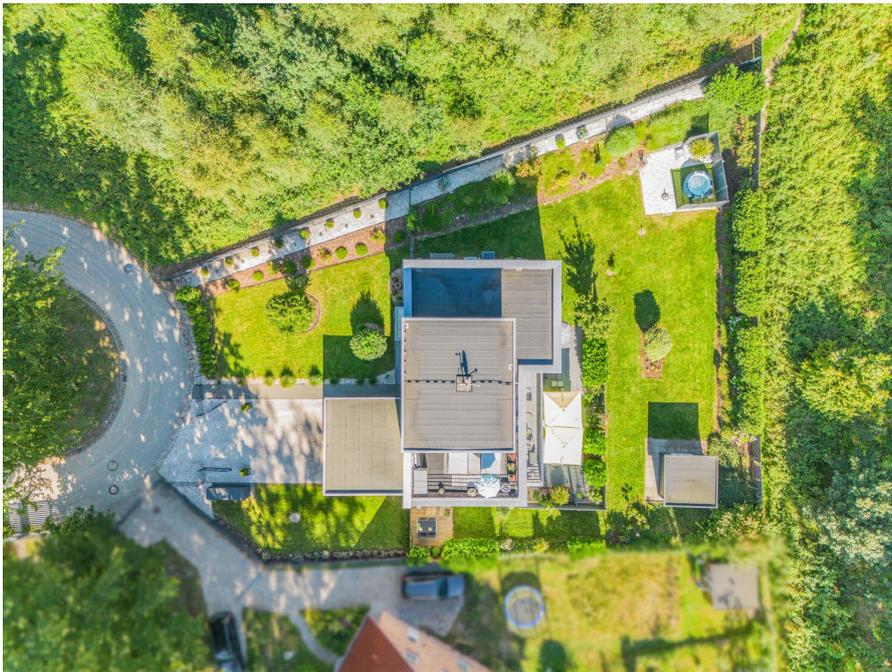
??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????



## 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön  
ploen@von-poll.com | [www.von-poll.com/ploen](http://www.von-poll.com/ploen)

??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IM 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: 188 Immobilien  
IM 15311 3.000 Makler  
KATEGORIE: IM 18 23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten die Note 5,00 von 5,00  
Im Jahr 14 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**MONEY**  
**TEST UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025**  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS IM 24: DEUTSCHLANDTEST

**VP**  
★★★★★  
2023  
IM 18 23  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-reputation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieter-reputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

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

VP VON POLL  
FINANCE

## IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ?????????: 25053116 - 24238 Selent

??? ?????? ???????????

Unweit der Selenter Blumenburg wurde 2017 dieses individuell im Bauhausstil geplante Haus auf ca. 1144m<sup>2</sup> Eigenland im KfW 55 Standard errichtet. Das Grundstück befindet sich am Ende einer Allee an einem Wendehammer. Von zwei Seiten ist das Haus vom Wald eingefasst und hat so nur ein direktes Nachbargrundstück.

Auf zwei Voll- und einem Staffelgeschoss bietet die Immobilie ca. 236m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, 3 Bäder und weitere Wirtschafts- und Technikräume. Technik wird in diesem Haus ohnehin großgeschrieben. Moderne Heiztechnik und smarte Haus- und Sicherheitsfunktionen bieten einen außergewöhnlichen Komfort. Nähere Details entnehmen Sie bitte der Ausstattungsliste.

Das Erdgeschoss empfängt Sie hinter der Haustür mit einem großen Eingangsbereich, der linker Hand zu einem Duschbad mit Gäste-WC und dem Haustechnikraum führt. Zur Gartenseite hin führt der Flur in den offen geschnittenen Wohnbereich, der auf ca. 67m<sup>2</sup> in einem fließenden Verlauf Wohnzimmer, Essbereich und offene Küche beherbergt. An die Küche schließt sich ein Hauswirtschaftsraum an. Die großen bodentiefen Fenster des Wohnbereiches durchfluten diesen mit Licht und geben Ihnen die Möglichkeit von hier auf die hinter dem Haus liegende Terrasse und den anschließenden Garten zu gelangen.

Aus dem Eingangsbereich gelangen Sie über eine Stahltreppe mit hochwertigen Eichenbohlen in das erste Obergeschoss. Hier finden Sie neben einem Gästezimmer, zwei Kinderzimmern und einem hell gefliesten Duschbad auch den abgetrennten Elternbereich, der ein Ankleidebereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken umfasst. Das Schlafzimmer und beide Kinderzimmer bieten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet zudem das als Staffelgeschoss errichtete zweite Obergeschoss. Auf ca. 30m<sup>2</sup> befindet sich hier ein zur Zeit als Büro genutzter Raum, der es einem ermöglicht etwas abgeschieden vom Rest des Hauses zu arbeiten oder ein Unternehmen von zuhause aus zu führen. Für eine gute Arbeitsatmosphäre sorgen eine Klimaanlage, die bereits für mehrere Arbeitsplätze komplett verkabelte EDV mit einem kleinen Lager-/Serverraum, der Glasfaseranschluss und der Rundum-Blick in den Wald. Ein weiteres Highlight ist die hier angelegte Dachterrasse, die zu erholsamen Pausen oder sommerlichen Sonnenbädern, fernab neugieriger Blicke, einlädt.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt. Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Die hinter dem Haus gelegene Terrasse bietet viel Platz, um die schönen Tage des Jahres im Freien zu verbringen, zudem sind auf dem Grundstück eine kleine Sitzecke seitlich am Haus angelegt sowie eine Ecke am Waldrand mit einem Whirlpool, der für entspannte Stunden verspricht.

Ein kleines Gartenhäuschen bietet Stauraum für Gartengeräte.

Das Regenwasser wird in eine Rigole abgeleitet, so dass Einsparungen bei den Abwassergebühren gemacht werden können.

Unter dem Doppelcarport vor dem Haus gibt es zwei Wallboxen zum Laden von Elektrofahrzeugen. Diese verfügen über einen getrennten Stromzähler, so dass die Ladung, wenn benötigt, auch gesondert abgerechnet werden kann.

??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

???????????????? ???? ??????????

- Eichenparkett
  - Stahltreppen mit Eichenbohlen
  - Einbauschränke mit Glastüren in Ankleide und Büro
  - Einbauküche der Fa. Häcker mit Lackfronten und hochwertigen Markenelektrogeräten
  - Luft-Wasser Wärmepumpe
  - zentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung
  - Warmwasserumwälzpumpe
  - Wasserenthärtungsanlage
  - Whirlpool
  - Garten komplett verkabelt für Beleuchtung und Strom
  - Gartenhäuschen mit Stromanschluss
  - Mähroboter mit verlegtem Begrenzungskabel
- SMARTHOME:
- Loxone Smarthome
  - CAD7 LAN-Kabeln
  - Alexa Voice Control
  - Licht und Tagesszenen hinterlegt
  - Wetterstation
  - Steuerung per Tablet, Smartphone
  - Verbindung auch von Außerhalb (z.B. Urlaub mit
  - Abwesenheits-Simulation, Zugriff auf Kameras).
  - Smarthome-Steuerung über Samsung Wand-Tablet
  - Alarmanlage über Bewegungsmelder und Fenster- / Türkontakte
  - Außensprechanlage mit Kamera an Haustür sowie Weiterleitung auf Smartphone
  - Kameras im Carport und vor und hinters Haus
  - Büro im 2.OG mit Toshiba Klimaanlage und EDV-Verkabelung für mehrere Arbeitsplätze
  - Zwei Wallboxen mit getrenntem Strom-Zähler

??????? ?????????: 25053116 - 24238 Selent

??? ??? ??? ????????????

Selent liegt am südlichen Ufer des Selenter Sees.

Die Immobilie selbst ist reizvoll in ruhiger Waldrandlage am Ende einer Allee mit nur einem direkten Nachbargrundstück 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.

??????? ???????: 25053116 - 24238 Selent

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25053116 - 24238 Selent

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin  
Tel.: +49 4521 - 76 45 90  
E-Mail: eutin@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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