

Selent

Casa progettata da un architetto in stile Bauhaus, casa intelligente vicino al Mar Baltico in una posizione ai margini della foresta, nessuna commissione per gli acquirenti

Codice oggetto: 25053116



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.144 m²

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053116
Superficie netta	ca. 236 m²
DISPONIBILE DAL	01.07.2026
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2017

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	21.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



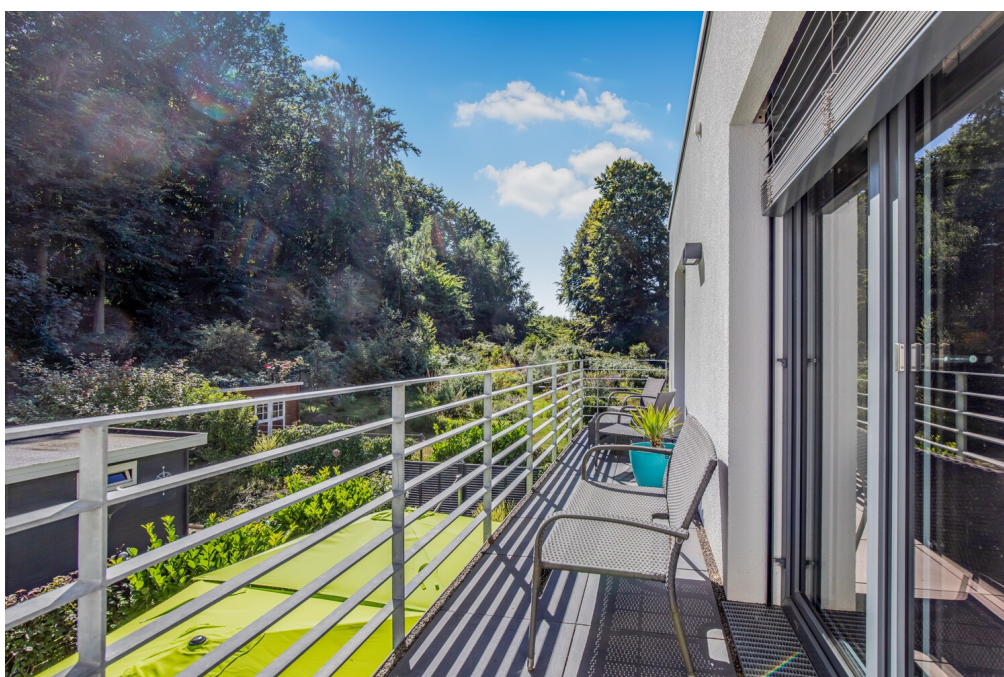
Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



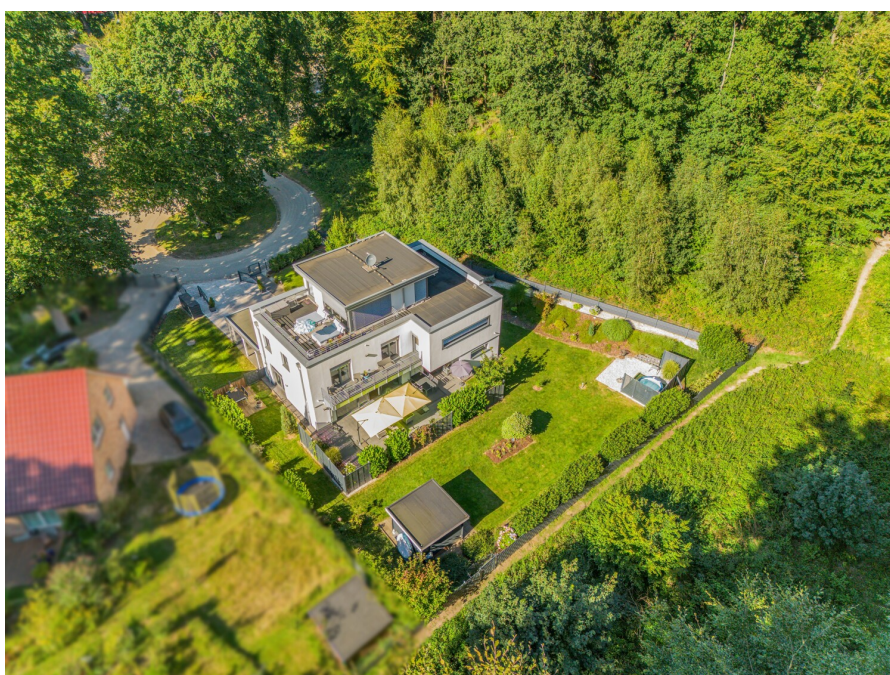
Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



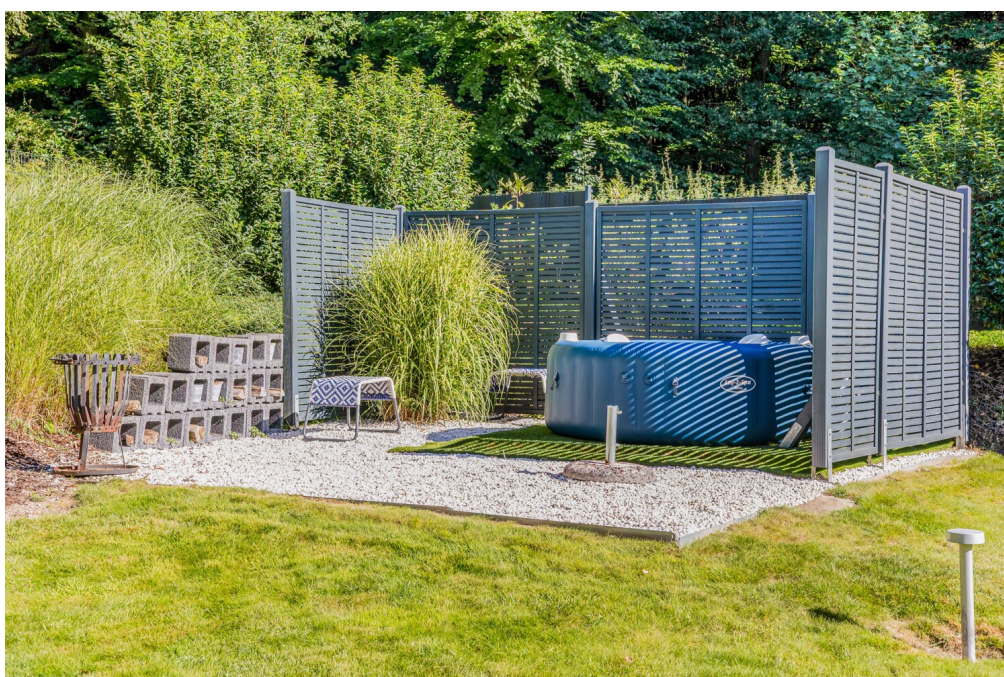
Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



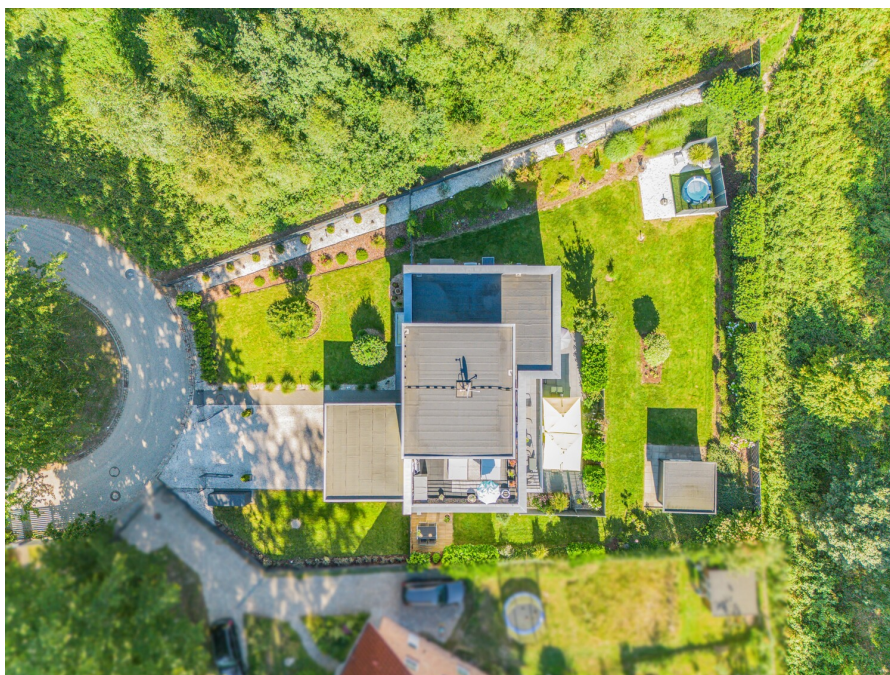
Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 10 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
101 TESTS 3.000 Makler
GELEITG. NR. 180/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhalten die Note 5,00 von 5,00
Im Test: 48 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
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.GR

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiereputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

VP
Kunde-Innenbefragung
2023
★★★★★
Top 2023
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KIP

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, 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

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

Una prima impressione

Non lontano dal Castello di Blumenburg a Selent, questa casa in stile Bauhaus dal design personalizzato è stata costruita nel 2017 su circa 1.144 m² di terreno di proprietà, rispettando gli standard di efficienza energetica KfW 55. La proprietà si trova alla fine di un viale in una strada senza uscita. Delimitata dal bosco su due lati, la casa ha un solo vicino diretto. Distribuita su due piani e un attico, la proprietà offre circa 236 m² di superficie abitabile, distribuiti in sei stanze, tre bagni e ulteriori locali di servizio e tecnici. La tecnologia è una caratteristica fondamentale di questa casa. Moderni impianti di riscaldamento e funzioni di domotica e sicurezza offrono un comfort eccezionale. Ulteriori dettagli sono disponibili nel capitolato. Il piano terra vi accoglie con un ampio ingresso, che conduce a un bagno con doccia, WC per gli ospiti e alla lavanderia sulla sinistra. Verso il giardino, il corridoio si apre sulla zona giorno open space, che integra perfettamente soggiorno, zona pranzo e cucina a vista su circa 67 m². Un ripostiglio è adiacente alla cucina. Le ampie finestre a tutta altezza della zona giorno la inondano di luce e offrono accesso alla terrazza e al giardino sul retro della casa. Dall'ingresso, una scala in acciaio con pregiate assi di rovere conduce al primo piano. Qui si trovano una camera per gli ospiti, due camere per bambini, un bagno con doccia piastrellato e una suite padronale separata composta da una zona spogliatoio, una camera da letto e un bagno con vasca, doccia, WC e doppio lavabo. La camera da letto padronale e le due camere per bambini offrono accesso al balcone esposto a sud. Il secondo piano, costruito come attico, offre versatili opzioni di utilizzo. Attualmente utilizzato come ufficio, questo spazio di circa 30 metri quadrati offre uno spazio di lavoro appartato o consente di gestire un'attività da casa. Caratteristiche come l'aria condizionata, un'infrastruttura IT completamente cablata (adatta a più postazioni di lavoro) con un piccolo ripostiglio/sala server, la connessione internet in fibra ottica e la vista panoramica sul bosco circostante contribuiscono a creare un ambiente di lavoro piacevole. Un altro punto forte è la terrazza panoramica, perfetta per pause relax o per prendere il sole d'estate, lontano da occhi indiscreti. La proprietà è completamente recintata. Il giardino è progettato per una facile manutenzione. La terrazza sul retro della casa offre ampio spazio per godersi l'aria aperta, e c'è anche una piccola area salotto sul lato della casa, così come un angolo vicino al bosco con una vasca idromassaggio, che promette ore di relax. Un piccolo capanno da giardino offre spazio per gli attrezzi da giardino. L'acqua piovana viene raccolta in una trincea di drenaggio, con conseguente risparmio sulle spese fognarie. Sotto il doppio posto auto coperto di fronte alla casa si trovano due wallbox per la ricarica di veicoli elettrici. Queste sono dotate di contatori elettrici separati, consentendo la fatturazione separata dei costi di ricarica, se necessario.

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

Dettagli dei servizi

- 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 hinter Haus
 - Büro im 2.OG mit Toshiba Klimaanlage und EDV-Verkabelung für mehrere Arbeitsplätze
 - Zwei Wallboxen mit getrenntem Strom-Zähler

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25053116 - 24238 Selent

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com