Selent

Neuwertige Stadtvilla am Waldrand der Blomenburg

Objektnummer: 26053110



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172.44 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1293 m^2

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Auf einen Blick

Objektnummer	26053110
Wohnfläche	ca. 172.44 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	11.01.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	24.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie





Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Die Immobilie

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.: 04521 - 76 45 90

Selbstständiger Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin
eutin@von-poll.com | www.von-poll.com/eutin

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage am Rande des Waldes der Blomenburg 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.

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053110 - 24238 Selent

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com