

Selent

# Vielseitige Kapitalanlage in Selent: Vermietete Doppelhälfte mit Entwicklungspotenzial

**CODICE OGGETTO: 24053122.1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 204.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,99 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 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: 24053122.1 - 24238 Selent

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24053122.1                           |
| Superficie netta    | ca. 77,99 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1959                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 204.850 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.11.2034    | Consumo finale di energia                             | 196.20 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                                |

CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent

## La proprietà



**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Selent. Auf einer Wohnfläche von ca. 78,00 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die ein gut geschnittenes Zuhause in zentraler Lage suchen. Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großzügigen Fensterfronten, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein modernes und komplett ausgestattetes Bad, das den Komfort der Wohnung abrundet. In der oberen Etage erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Die Schlafräume bieten ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und eignen sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer oder auch als Home-Office. Durch die großen Fensterflächen in jedem Zimmer wird eine helle und freundliche Atmosphäre geschaffen. Die Raumaufteilung schafft ausreichend Platz für eine Familie und bietet gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Ein Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Haushalt. Die teilweise erneuerten Fenster tragen zur Energieeffizienz der Immobilie bei und erhöhen den Wohnkomfort. Der Garten hinter dem Haus bietet Platz für Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, die Garage mit angrenzendem Hobbyraum zusätzliche Flexibilität für Freizeitaktivitäten oder als Stauraum. Die Lage der Immobilie ist ideal: Sie liegt zentral im Herzen von Selent. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, was den Alltag sehr komfortabel macht. Aktuell ist die Doppelhaushälfte vermietet. Die Doppelhaushälfte eignet sich hervorragend für Familien, die ein gut geschnittenes Haus mit großzügigen Zimmern in zentraler Lage suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent**

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Selent
- Großes Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Drei helle, gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- Vollbad im Erdgeschoss
- Teilweise neue Fenster
- Teilkeller für zusätzlichen Stauraum
- Garten, ideal für Freizeit und Entspannung
- Garage mit zusätzlichem Hobbyraum
- Zentrale, aber Lage, gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel

**CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent**

## Tutto sulla posizione

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Aldi und Edeka sowie Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, kleine Privatschule (Montessori) 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 sind, bieten einen hohen Freizeitwert. Die Ostsee ist etwa eine viertel Stunde 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: 24053122.1 - 24238 Selent**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 196.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**CODICE OGGETTO: 24053122.1 - 24238 Selent**

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
**E-Mail:** [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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