

Köhn / Pülsen

# Gepflegte Doppelhaushälfte unweit des Selenter Sees

Objektnummer: 24053115



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

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 984 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

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

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053115	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1983	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



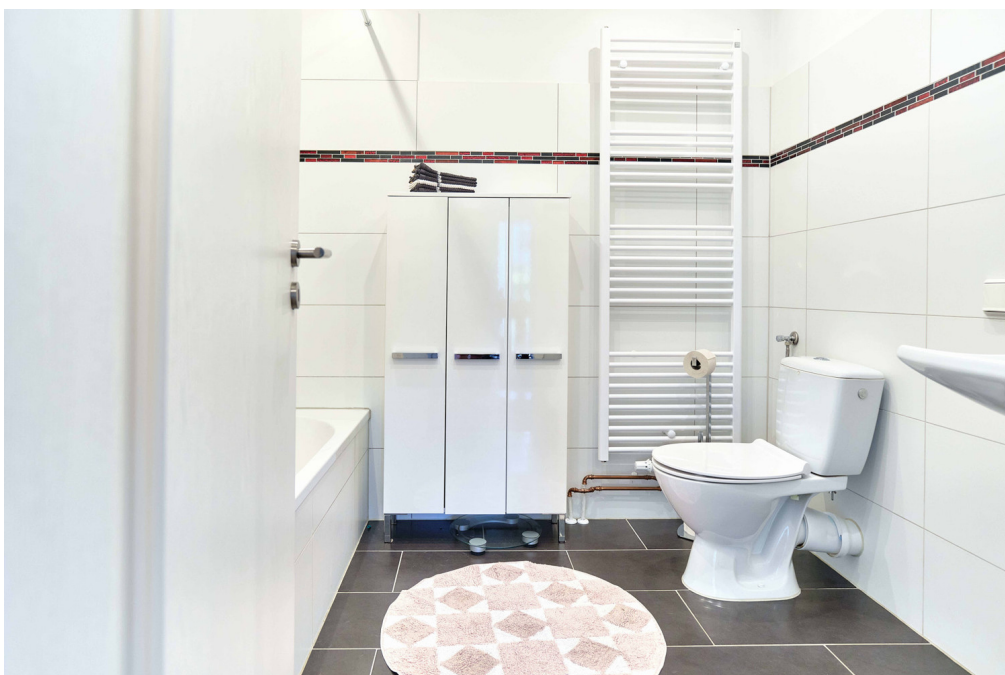
Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Ein erster Eindruck

Nördlich des Selenter Sees steht diese 1983 errichtete Doppelhaushälfte auf ca. 980m<sup>2</sup> Eigenland. Auf insgesamt ca. 180m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 6 Zimmer. 2004 wurde offiziell das Dachgeschoss ausgebaut und in diesem Zuge bereits die Dämmung erneuert und verstärkt und neue Fenster eingesetzt. In den Folgejahren wurde das Haus stetig gepflegt und in Stand gehalten. Zuletzt wurde 2022 die alte Ölheizung durch eine moderne Gas-Brennwerttherme ersetzt. Nach einer professionellen Reinigung dient der alte 10.000l Öltank heute als Wasserspeicher für Gartenwasser. Dies wird den Hobbygärtner freuen, denn zum Haus gehört auch ein liebevoll gestalteter und gut eingewachsener Garten mit verschiedenen Sitzecken je nach Tageszeit und Raum für Spiel, Sport und Spaß für Groß und Klein. Ob Gemüsegarten, Swimmingpool oder Trampolin, hier finden Sie Platz. Das Haus betreten Sie seitlich durch einen kleinen Flur. Gleich rechter Hand befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Dem Flur folgend befindet sich zur Linken, auf der kühleren Nord-Westseite ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer. Über den Flur vis-a-vis gelangen Sie zum modernisierten Wannenbad. Auf der Süd-Ostseite des Hauses schließt sich noch die separate Küche und ein großer Wohnbereich mit Platz für einen Esstisch und eine gemütliche Sofagruppe. Neben dem Kaminofen, der auch an kalten Wintertagen für gemütliche Wärme sorgt, befindet sich hier auch eine Tür, so dass Sie bequem auf die Terrasse und weiter in den Garten gelangen. Abschließend befindet sich im Flur neben der Treppe zum Dachgeschoss noch ein Haustechnikraum, der die 2022 neu eingebaute Gasheizung beherbergt. Das Dachgeschoss wurde 2004 ausgebaut. Es gibt hier 3 Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer oder auch als Hobby- oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden können. Komplementiert wird das Grundstück mit dem Carport für 2 PKW, einer Sauna und 2 Geräteschuppen. Sollten Wir Sie neugierig gemacht haben und möchten auch Sie bald nahe des Selenter Sees wohnen? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Ausstattung und Details

Sauna in Gartenhütte  
2 Terrassen  
gepflasterte Auffahrt mit Tor  
Doppelcarport  
neue Gas-Brennwerttherme aus 2022  
Kaminofen  
Dachgeschoss 2004 nachträglich gedämmt  
Gäste-WC mit Dusche (saniert)  
Wannenbad (saniert)  
großer, gepflegter Garten

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Alles zum Standort

Köhn und der Ortsteil Pülsen am Selenter See ist ein idealer Ort für alle, die Ruhe und Entspannung in einer wunderschönen natürlichen Umgebung suchen. Die Kombination aus Wasseraktivitäten, Wanderwegen und Erholung macht diesen Ort zu einem vielseitigen Urlaubsziel. Eine der beliebtesten Badestellen am Selenter See befindet sich nur 500 m vom Haus entfernt. Der nördliche Teil des Selenter Sees bietet als Naturschutzgebiet eine unberührte Natur mit seiner Flora und Fauna. Ca. 10 Autominuten entfernt liegen Schönberg oder Lütjenburg. Dort befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und kulturelle Angebote. Auch die Ostsee mit Ihren einladenden Stränden liegt in kurzer Fahrdistanz. In ca. 30 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Landeshauptstadt Kiel.

Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Objektnummer: 24053115 - 24257 Köhn / Pülsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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