

Selent – Selent

# Vielseitige Kapitalanlage in Selent: Zwei Wohnungen und Gewerbefläche unter einem Dach

Número da propriedade: 24053122.1



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

PREÇO DE COMPRA: 204.850 EUR • ÁREA: ca. 77,99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Numa vista geral

Número da propriedade	24053122.1	Preço de compra	204.850 EUR
Área	ca. 77,99 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 25 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1959		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	196.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.11.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## O imóvel



Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## O imóvel



Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## O imóvel



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

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

**KILIA** (FC Kilia Kiel 1902)

**THW KIEL** (1904)

**KIELER SV HOLSTEIN** (VON 1900)

**ADLER** (KIELER TV)

**ALTENHOLZ** (TSV 1948)

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



Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24053122.1 - 24238 Selent – Selent

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)