Selent

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

***VP azonosító: 24053122***

www.von-poll.com

**VÉTELÁR:** 599.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 196 m² • **SZOBÁK:** 9.5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.001 m²

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24053122 |
| Hasznos lakótér | ca. 196 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| Szobák | 9.5 |
| FÜRD?SZOBÁK | 4 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1959 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 599.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 25 m² |
| Kereskedelmi terület | ca. 100 m² |
| Bérelhet? terület | ca. 296 m² |
| Felszereltség | Terasz |

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.11.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végs? energiafogyasztás | 196.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1959 |

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

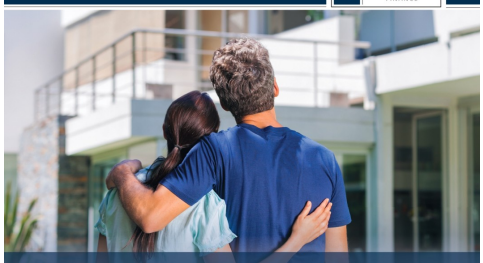
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/kiel

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 Hypotheken-zertifikat 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

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Az els? benyomás

Dieses charmante Dreiparteienhaus in zentraler Lage von Selent bietet eine gute Gelegenheit für Investoren und Selbstnutzer. Im Erdgeschoss befindet sich ein gut ausgestatteter Imbiss mit einer neuen Elektroinstallation, einem frisch renovierten Tresenbereich und modernen Küchenelementen. Der angrenzende, sonnige Biergarten lädt zum Verweilen ein und bietet eine ideale Möglichkeit, um in den Sommermonaten zusätzliche Einnahmen zu generieren. Die beiden dazugehörigen Wohneinheiten erstrecken sich jeweils über zwei Etagen und bieten ausreichend Platz für Familien. Jede Wohnung verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und eine große Küche – perfekt für gemeinsame Kochabende und gemütliches Beisammensein. Die Badezimmer wurden teilweise modernisiert und bieten komfortable Dusch- und Wannenbäder, während in den Wohnräumen neue Bodenbeläge und Fenster verbaut wurden. Dank der großzügigen Fensterfronten sind die Wohnräume lichtdurchflutet und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Zusätzlich haben die beiden Wohneinheiten jeweils eigene, private Gartenbereiche, die zum Entspannen und Gärtnern einladen. Das Grundstück bietet zudem praktische Extras wie Garagen, die zusätzliche Stellplätze und Lagerfläche bieten. Die zentrale Lage in Selent sorgt für eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Hier genießen Sie eine ruhige Wohnlage, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen. Dieses vielseitig nutzbare Dreiparteienhaus überzeugt durch seine attraktive Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten – eine Immobilie, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten! Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Részletes felszereltség

- Charmantes Dreiparteienhaus in zentraler Lage von Selent
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch die Kombination aus Gewerbe und Wohnraum
- Imbiss, ausgestattet mit neuer Elektroinstallation, modernem Tresenbereich und neuen Küchenelementen
- Angrenzender, sonniger Biergarten im Außenbereich
- Beide Wohnungen verfügen über vier Zimmer, darunter jeweils drei geräumige Schlafzimmer und eine große Wohnküche, perfekt für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein
- Teilweise modernisierte Bäder mit gemütlichen Wannen sowie erneuerte Bodenbeläge und Fenster sorgen für zusätzlichen Komfort
- Großzügige Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre
- Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich, der viel Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern bietet
- Garagen auf dem Grundstück bieten zusätzliche Stellplätze und Stauraum, ideal für Mieter und Eigentümer
- Zentrale und gut angebundene Lage, nahe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Freizeitangeboten
- Gutes Wohnumfeld kombiniert mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen
- Besonders attraktive Immobilie für Käufer, die eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und langfristigem Wohnraum suchen
- Attraktive Einnahmemöglichkeiten durch den Imbiss und die vermietbaren Wohneinheiten

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Minden a helyszínr?l

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.

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 196.20 kwh/(m²*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.

**VP azonosító: 24053122 - 24238 Selent**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40  Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com