

## Reihenmittelhaus für Kapitalanleger



**138.000,00 €**  
Kaufpreis

**66,03 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
Zimmer insgesamt

**321 m<sup>2</sup>**  
Grundstück

**1963**  
Baujahr

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	138.000,00 €
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1129
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Reihenhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Rundweg 27
PLZ	24328
Stadt/Ort	Selent
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	66,03 m <sup>2</sup>
Grundstück	321 m <sup>2</sup>

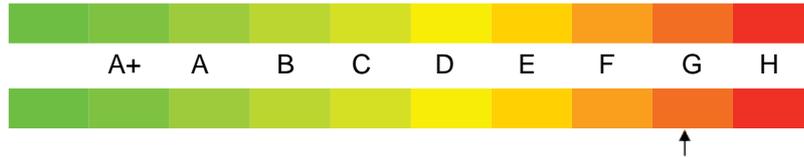
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	41,39 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	107,42 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Baujahresentsprechend
Baujahr	1963

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Energiebedarf	236,20 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	G

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Angeboten zum Verkauf wird ein Reihenmittelhaus zur Kapitalanlage. Das Reihenmittelhaus befindet sich im Zentrum einer Wohnanlage, die insgesamt aus 5 Objekten besteht. Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem 321 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße am Ortsrand von Selent in unmittelbarer Nähe zum Selenter See. Das Haus besteht aus 1,5 Geschossen und verfügt über einen Vollkeller. Weiter gibt es zur Straßenseite einen Gartenteil mit Terrasse und auf der Hausrückseite – hinter dem Carport – ebenfalls noch einen Garten, von wo aus man einen Blick über den Selenter See genießen kann. Anzumerken ist, dass das Haus zur Straßenseite keine Dachabschleppung hat und somit im vorderen Hausbereich über zwei Vollgeschosse verfügt. Zudem ist ein kleiner Balkon anzufinden.

Über eine große Auffahrt – die sich auf der Hausrückseite zwischen dem Haus und der Carportanlage befindet – erreicht man einfach und bequem den Hauseingangsbereich. Im Erdgeschoss befinden sich auf der linken Hausseite ein Gäste-WC und eine u-förmige Holzterrasse, über die man ins Dachgeschoss gelangt. Gegenüberliegend (rechte Hausseite) ist die geflieste Küche untergebracht, die über eine Einbauküche und einen kleinen Esstisch verfügt. Am Ende des Flures befindet sich dann noch das Wohnzimmer, wo ein Kamin, ein großes Fenster und eine Terrassentür anzufinden sind. Das große Fenster und die Terrassentür sorgen für ausreichend Tageslicht. Weiter gelangt man über die Terrassentür auf die geschützte Terrasse. Die Terrasse liegt nämlich, aufgrund der links- und rechtsseitigen Dachabschleppung bis auf das Erdgeschoss, nach hinten versetzt zwischen den benachbarten Häusern, so dass ruhige und gemütliche Sommerabende im Freien garantiert sind.

Im Dachgeschoss sind neben einem kleinen Flur noch zwei Zimmer und das Badezimmer installiert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschplatz ausgestattet. Links neben dem Duschbad befindet sich ein kleineres Zimmer, welches daher optimal als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine Nutzung als Gäste- oder Kinderzimmer wäre aber ebenfalls denkbar. Auf der gegenüberliegenden Flurseite ist dann noch das Schlafzimmer anzufinden, welches keine Dachschrägen besitzt, so dass auch das Aufstellen von großen Schränken keine Probleme bereitet. Vom Schlafzimmer hat man über eine Terrassentür zudem noch Zugang zum kleinen Balkon. Der Balkon befindet sich über der Terrasse auf der Hausvorderseite – mit Blick in den Garten.

Ferner verfügt das Haus über einen Vollkeller, der aus zwei Räumen besteht. Ein Kellerraum wird aktuell als Werkkeller genutzt und im anderen Raum ist die Heizungsanlage untergebracht. Hierbei handelt es sich um eine neuwertige Öl-Zentralheizung von Wolf mit Warmwasseraufbereitung. Direkt neben der Heizung befinden sich zwei PE-Öltanks, die ausreichend Heizöl aufnehmen können. Anzumerken ist, dass das Haus aktuell vermietet ist und die derzeitigen Mieter gerne übernommen werden sollen. Daher eignet sich diese Immobilie insbesondere für Kapitalanleger. Die monatliche Netto-Mieteinnahme liegt aktuell bei EUR 504,00. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Die Immobilie findet ihren Platz in der Gemeinde Selent. Selent gehört zum Bundesland Schleswig-Holstein. Die Ortschaft liegt inmitten der idyllischen Landschaft des Kreises Plön, etwa 30 km südlich von der Landeshauptstadt Kiel und 15 km nordwestlich von Neumünster entfernt. Die Gemeinde hat eine Bevölkerungsdichte von etwa 1.500 Einwohnern (Stand 2020) und ist bekannt für seine ruhige und ländliche Lage.

Die Umgebung ist von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt, welche zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bieten. Es gibt diverse Wander- und Radwege, die durch die Landschaft führen und die Möglichkeit bieten, die Schönheit der Natur zu genießen. Es gibt auch einige kleine Seen in unmittelbarer Nähe, die zum Baden, Angeln und Bootfahren einladen. Dabei eingeschlossen ist der Namensgleiche Selenter See, welcher als der zweitgrößte See in Schleswig-Holstein bekannt ist.

Selent hat eine aktive Dorfgemeinschaft mit zahlreichen Vereinen und Aktivitäten für Einwohner und Besucher. Es gibt eine Grund- und Gemeinschaftsschule, einige Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte, eine Apotheke und eine Kirche. Weiter sind auch 2 Sportplätze, eine Freiwillige Feuerwehr und einige landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung vorhanden.

Obwohl Selent ein kleiner Ort ist, bietet er eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen. Die Gemeinde ist leicht mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen und bietet eine gute Basis für Ausflüge in die Umgebung. So ist beispielsweise Kiel über die Bundesstraße 202 in nur 20 Autominuten zu erreichen und wer im Sommer ans Meer möchte ist in ca. 18 Fahrminuten in Hohwacht angekommen.

Hier mal einige Entfernungen im Überblick:

Von Selent nach Kiel: ca. 23 km

Von Selent nach Hohwacht: ca. 19 km

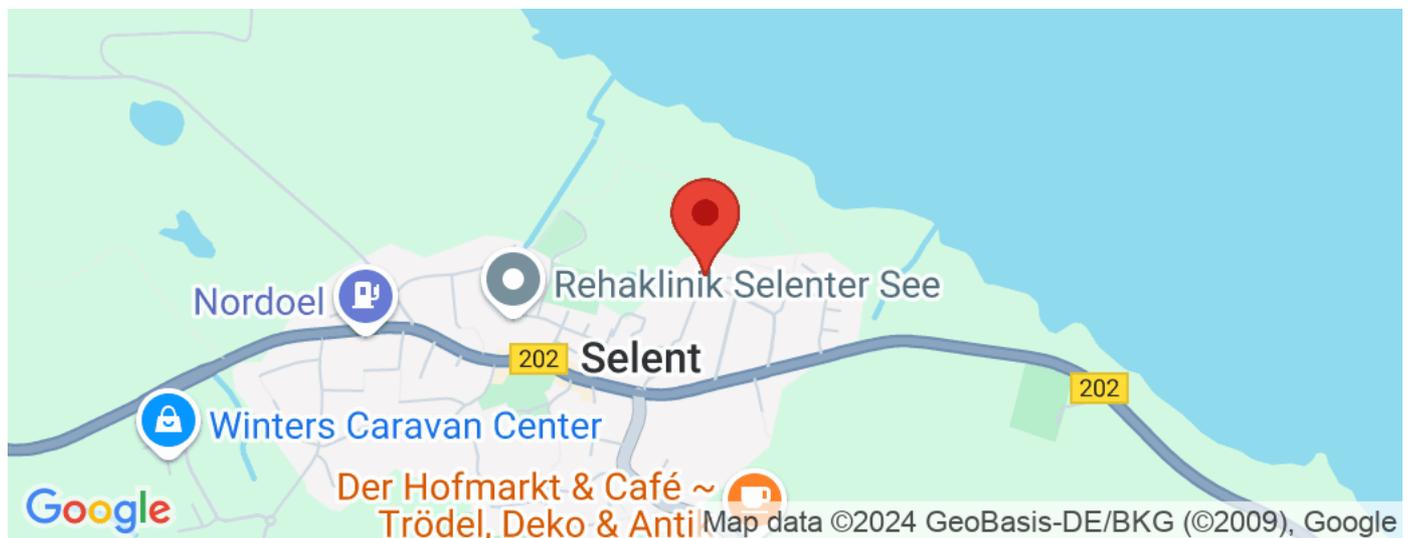
Von Selent nach Plön: ca. 18 km

Von Selent nach Preetz: ca. 14 km

Zudem ist Selent nicht von der digitalen Welt ausgeschlossen. Seit 2020 ist ein ausgebautes Glasfasernetz mit einer Geschwindigkeit bis zu 1000 Mbit/s vorhanden.

Insgesamt bietet Selent eine ruhige und idyllische Umgebung, welche von der Schönheit der Natur umgeben und durch eine aktive Dorfgemeinschaft geprägt ist. Es eignet sich perfekt für diejenigen, die Ruhe und Entspannung suchen, aber auch für diejenigen, die Aktivitäten und Abenteuer in der Natur suchen. Daher ist die Region um den Selenter See in den Sommermonaten auch bei Urlaubern sehr beliebt.

## Karte



## Objektaustattung

## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Altersentsprechend
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	Carport
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Ausblick	See
Fußboden	Laminat
Terrasse	Ja
Aktuell vermietet (V+V)	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besonderheiten Ausstattungsmerkmale:

- Massive Bauweise
- Wohnanlage mit 5 Häusern
- Reihemittelhaus (Im Zentrum der Wohnanlage)
- Satteldach
- Vollkeller
- Neuwertige Heizungsanlage (Firma Wolf)
- Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Terrasse
- Balkon
- Gäste-WC
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Große Auffahrt hinterm Haus
- Carport
- Garten vorm und hinterm Haus
- Glasfaser vorhanden
- Seeblick (Selenter See) vom Garten und Dachgeschoss
- Geeignet für Kapitalanleger (Renditeobjekt)
- Haus ist aktuell vermietet
- Ländliche Lage und ruhige Wohngegend

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1129\_immobilie



1129\_hausansicht\_1



1129\_hausansicht\_2



1129\_hausansicht\_3



1129\_hausansicht\_4



1129\_hausansicht\_5



1129\_hausansicht\_6



1129\_hausansicht\_7



1129\_garten\_1



1129\_garten\_3



1129\_garten\_6



1129\_terrasse\_2



1129\_flur\_eg



1129\_gaeste\_wc\_2



1129\_gaeste\_wc\_1



1129\_kueche\_1



1129\_küche\_2



1129\_küche\_3



1129\_wohnzimmer\_1



1129\_wohnzimmer\_2



1129\_wohnzimmer\_3



1129\_wohnzimmer\_4



1129\_treppe\_og



1129\_flur\_og



1129\_schlafzimmer\_1



1129\_schlafzimmer\_2



1129\_schlafzimmer\_3



1129\_schlafzimmer\_4



1129\_balkon\_1



1129\_badezimmer\_1



1129\_badezimmer\_2



1129\_badezimmer\_3



1129\_badezimmer\_4



1129\_badezimmer\_5



1129\_arbeitszimmer\_1



1129\_arbeitszimmer\_2

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Wuhrt 2  
24217 Schönberg

Telefax: 04344/4126651  
Mobil: 04344/4126650  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.