

Exposé

Einfamilienhaus in Selmsdorf

**- Provisionsfrei - Einfamilienhaus im Neubaugebiet
Selmsdorf mit Komfort und moderner Technik**



Objekt-Nr. OM-420464

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Demir Immobilien Lübeck, Bünyamin
Demir
Mobil: 0176 72112722

Alte Mühle 2
23923 Selmsdorf
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	823,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen zuhause.

Das liebevoll gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 823 m² befindet sich im beliebten Neubaugebiet von Selmsdorf. Dieses Haus verbindet moderne Technik, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und jeder Raum ist separat regulierbar. Ergänzt wird dies durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen.

Die Gasheizung mit Warmwasserspeicher wird durch eine Solaranlage unterstützt was effizient und zukunftsorientiert ist.

Außenrollläden im gesamten Haus bieten Komfort und Sicherheit.

Erdgeschoss – Offen, hell und einladend

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit drei bodentiefen Fenstern, dadurch ist es schön lichtdurchflutet.

Die gepflegte und offene Nolte Küche in Weiß ist ein echter Blickfang. Ausgestattet mit modernen Geräten und einer Trinkwasseraufbereitung verbindet sie Design und Funktionalität perfekt.

Ein sehr schöner Raum was momentan als Spielzimmer genutzt wird, bietet Ihnen die Möglichkeit es auch als Schlafzimmer, Bürozimmer oder als Gästezimmer zu nutzen.

Das Gäste-WC mit Fenster, Designer Waschbecken mit einem Unterschrank wurde hochwertig mit edler Seidentechnik verputzt.

Auch der Flur im Erdgeschoss erhielt diese exklusive Wandgestaltung.

Deckenspots im Flur, Wohn- und Essbereich und Gäste-WC sorgen für eine moderne Beleuchtung.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Fenster und maßgefertigten Aufbewahrungsschränken rundet das Erdgeschoss praktisch ab. Dies gesamte Haustechnik befindet sich im Hauswirtschaftsraum.

Obergeschoss – Ruhe und Entspannung

Eine hochwertige Treppe im Landhausstil führt Sie ins Dachgeschoss.

Hier erwarten Sie:

- ein Kinderzimmer
- ein Schlafzimmer
- ein großzügliches Ankleidezimmer mit maßgefertigtem Vollholz-Schranksystem was abgehend vom Elternschlafzimmer begehbar ist

Das Ankleidezimmer kann mit geringem Aufwand vom Flur aus in ein separates Zimmer umgewandelt werden. So könnten drei abgeschlossene Schlafzimmer im Obergeschoss entstehen.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight:

- große Badewanne
- begehbarer Dusche
- Fenster

- hochwertiger Waschtisch mit Unterschrank
- exklusive Spachteltechnik in venezianischer Art
- Deckenspots für stimmungsvolle Beleuchtung

Ein Dachboden mit Licht und Steckdose bietet zusätzliche Abstellfläche.

Außenbereich – Platz für die ganze Familie

Die Terrasse ist beleuchtet und mit Steckdosen sowie Außenwasserhahn ausgestattet. Sonnensegel sorgen für angenehmen Schatten.

Der großzügige Garten bietet:

- Salzwasser-Aufstellpool (\varnothing 4,57 m, Tiefe 1,07 m) mit Zubehör
- Kinderspielplatz mit Nestschaukel, Rutsche und Sandkiste
- Gemüsehochbeet
- Mülltonnensystem mit Einhausung

Ein Doppelcarport mit ausgebautem Schuppen (Licht, Steckdosen, Bewegungsmelder) bietet viel Stauraum.

Zusätzlich ist Gartenausstattung wie Rasenmäher, Streuwagen und Gardena-Schlauchsystem vorhanden.

Auf Wunsch können folgende hochwertige Ausstattungsgegenstände kostenlos übernommen werden:

- Maßgefertigte Wohnwand mit Ethanol-Kamin
- Samsung 65 Zoll Fernseher
- Side-by-Side Kühlschrank
- Kleiner Kühlschrank mit Gefrierfach
- Waschmaschine & Trockner
- Maßgefertigte Garderobe aus Vollholz-Eiche
- Salzwasser-Aufstellpool (\varnothing 4,57 m, Tiefe 1,07 m) mit Zubehör
- Kinderspielplatz mit Nestschaukel, Rutsche und Sandkiste
- Gemüsehochbeet
- Mülltonnensystem mit Einhausung

Energie:

Ein Energieausweis wurde vom Energieberater erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Provision:

Das Haus wird Provisionsfrei verkauft.

Ausstattung

Eckdaten:

Kaufpreis: 489.000,00 € VHB

Wohnfläche:ca.: 110 m²

Grundstücksfläche:ca.: 823 m²

Baujahr: 2017

Haustyp: Einfamilienhaus (freistehend)

Etagenanzahl: 1

Schlafzimmer: 3 - 4

Badezimmer: 1

Gäste-WC: Ja

Keller: Nein

Dachboden: Ja

Bezugsfrei ab: Februar 2026

Stellplatz: Doppelcarport

Objektzustand: gepflegt und hochwertig

Qualität der Ausstattung: modern und hochwertig

Heizungsart: Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung

Wesentliche Energieträger: Gas

Baujahr laut Energieausweis: 2017

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges:

Alle Angaben und Informationen wurden durch die Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt. Die Firma Demir Immobilien, Bünyamin Demir übernimmt keine Haftung für den Inhalt der Immobilienanzeige!

Fazit:

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie. Sie ist ein liebevoll gestaltetes Zuhause mit durchdachten Details, moderner Technik und viel Platz für ein harmonisches Familienleben.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung zeigen zu dürfen und Sie herzlich willkommen zu heißen.

Ihr Ansprechpartner:

Demir Immobilien Lübeck

Herr Bünyamin Demir

Mobil: +49 176 72112722

Lage

Lage – Familienfreundlich und naturnah

Selmsdorf bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur:

• Supermarkt

• 2 Kindergärten

- Grundschule & Hort
- Hausarzt
- Feuerwehr
- Kirche
- Dorfpark mit Spielplatz
- Zwei weitere Spielplätze im Neubaugebiet
- Bibliothek
- Ostsee in kurzer Entfernung
- Nähe zur Hansestadt Lübeck
- Autobahn A20 schnell erreichbar
- Kostenlose Kitabetreuung

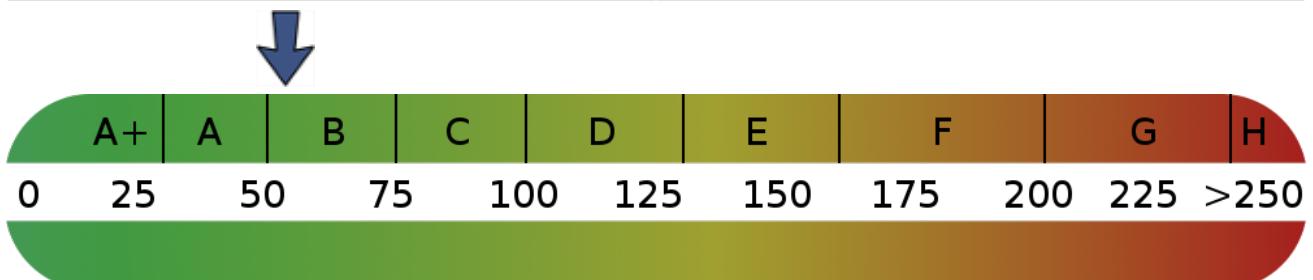
Ideal für Familien, die naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Doppelcarport

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnwand im Wohnzimmer



Blick auf die offene Küche

Exposé - Galerie



Spielzimmer im Erdgeschoss



Spielzimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Spielzimmer im Erdgeschoß



Gäste WC im Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Flur im Erdgeschoss



Flur im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Ankleidezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hausansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Mülltonnensystem

Exposé - Galerie

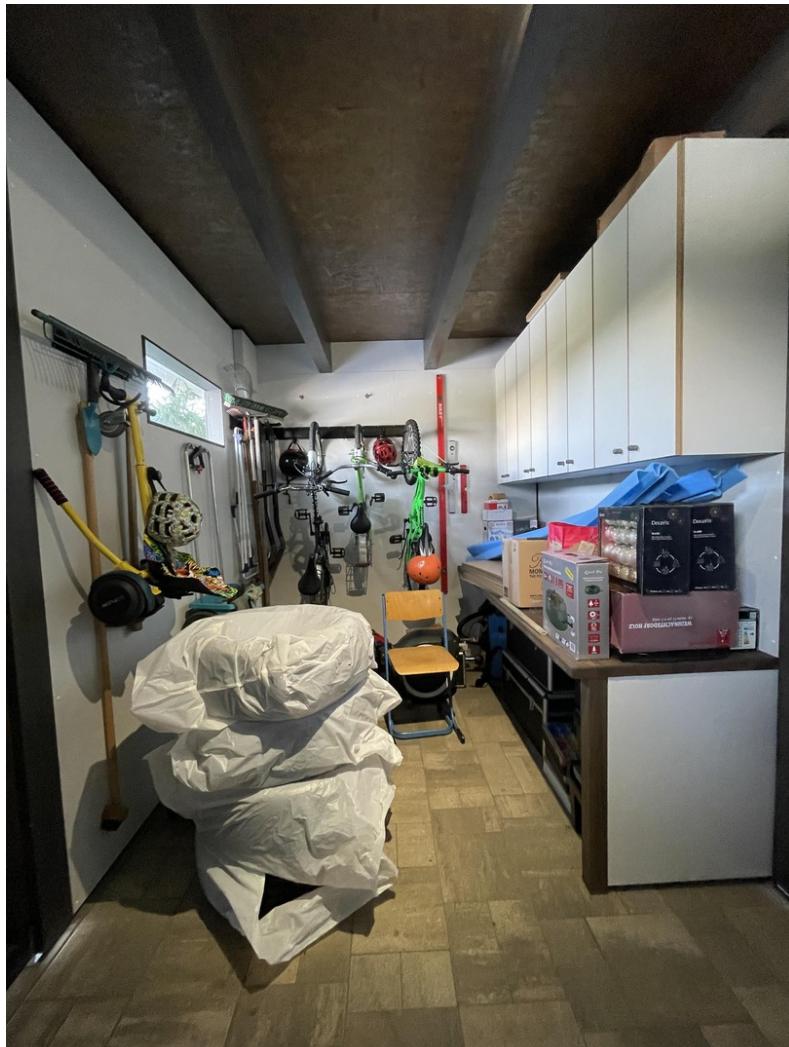


Mülltonnensystem



Schuppen

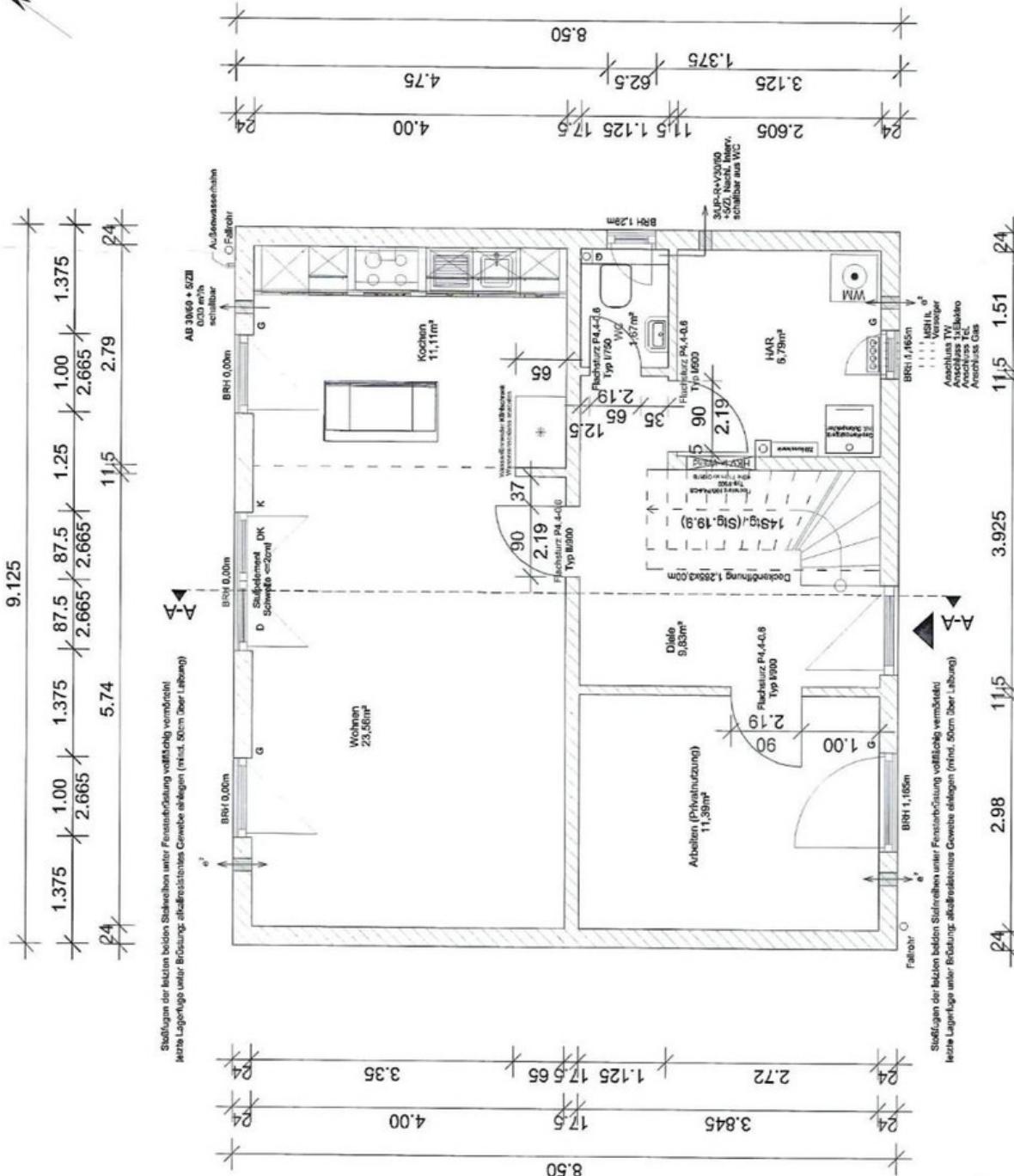
Exposé - Galerie



Schuppen

Exposé - Grundrisse

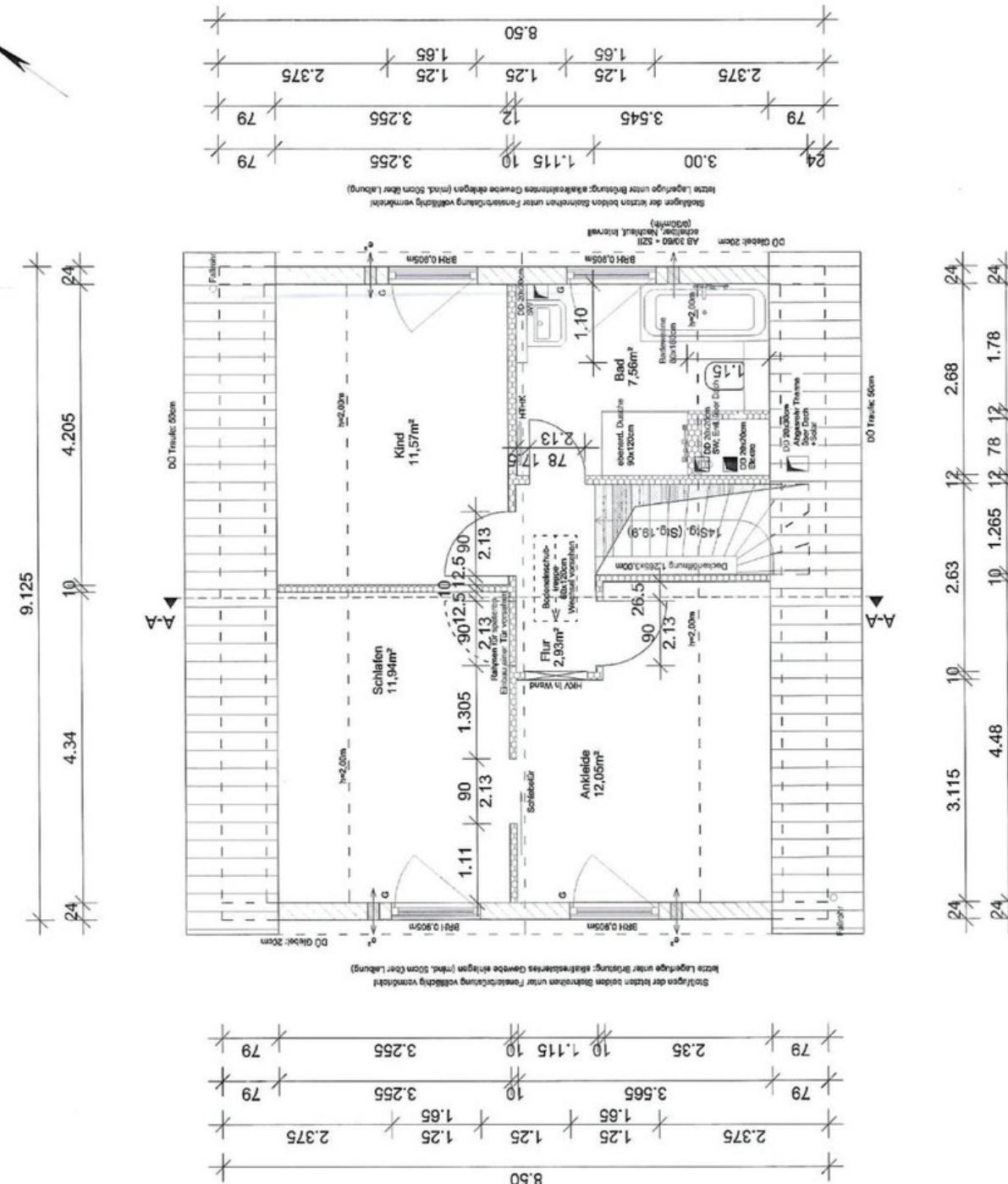
Grundriss EG M: 1/50



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss OG M: 1/50



Grundriss Dachgeschoss