

# Exposé

## Einfamilienhaus in Selmsdorf

### Haus am See



Objekt-Nr. **OM-434630**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Schneider

23923 Selmsdorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	614,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	214,10 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	99,33 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Selmsdorf!

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet auf insgesamt vier Ebenen eine beeindruckende Flexibilität und Großzügigkeit, die heute nur noch selten zu finden ist. Ob als weitläufiges Einfamilienhaus für die große Familie, als Mehrgenerationen-Projekt oder als attraktive Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Das Haus besticht durch seine zentrale und dennoch naturnahe Lage. Dank der erhöhten Position genießen Sie einen herrlichen Blick in Richtung See, während die Hansestadt Lübeck in nur wenigen Autominuten erreichbar ist. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit perfekter urbaner Anbindung.

Raumwunder über 4 Etagen:

Die Immobilie verteilt ihre ca. 313 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (Wohn- und Nutzfläche) intelligent auf vier Ebenen:

**Gartengeschoß (Souterrain):** Ein teilausgebauter Bereich mit eigenem Zugang, einer gemütlichen Wohneinheit, Terrasse und großzügigen Keller- und Lagerräumen.

**Hochparterre:** Das Herzstück des Hauses mit lichtdurchfluteten Zimmern, hohen Decken und einer idealen Aufteilung für gemeinsames Leben.

**Obergeschoß:** Die private Rückzugsebene mit Schlafräumen und einer riesigen Dachterrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>), die zum Sonnenbaden mit Aussicht einlädt.

**Spitzboden:** Traumhafter Altbaus Charme unter dem Dach, perfekt als Hobbyraum, Büro oder Rückzugsort für Teenager.

Ein großzügiger Garten lädt zum Naturgenießen und entspannen ein. Sie wollen Gemüse selber anbauen. Kein Problem, da ein Gewächshaus bereits vorhanden ist und nur noch ein wenig liebe benötigt.

Der Altbau wurde ab 2020 komplett Entkernt und alles wurde erneuert. Ebenso wurde das Dach komplett saniert und neu gedämmt. Ebenso wurden spezielle 3 Fach verglaste Thermoisolierende Fenster verbaut. Die Zwischendecken wurden teilweise zusätzlich atmungsaktiv gedämmt. Das zweischalige Mauerwerk wurde mit Einblaßdämmung energetisch verbessert. Die Ölheizung wich einer modernen Pelletheizung mit Silo im Keller.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Lagebeschreibung: Perfekte Anbindung, Natur & Großstadt vereint

Die Lage dieser Immobilie in Selmsdorf ist ein echtes Highlight und bietet eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf die Vorzüge einer erstklassigen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Natur & Freizeit direkt vor der Tür:

**Ostsee-Nähe:** In nur 15 Minuten erreichen Sie die Ostseeküste. Spontane Strandspaziergänge oder ein schnelles Bad im Meer gehören hier zu Ihrem Alltag.

**Seeblick:** Genießen Sie direkt vom Haus aus den beruhigenden Blick auf das Wasser.

Hervorragende Infrastruktur & Mobilität:

Öffentlicher Nahverkehr: Maximale Flexibilität ohne Auto! Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (nur ca. 200 m von der Haustür entfernt). Die Anbindung Richtung Lübeck und die umliegenden Orte ist somit ideal.

Autobahn: Die Autobahnanbindung (A20) ist in nur 10 Minuten erreichbar, was die Immobilie auch für Pendler nach Wismar, Rostock oder Hamburg äußerst attraktiv macht.

Versorgung & Lebensqualität:

Lübeck direkt nebenan: Durch die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Lübeck profitieren Sie von allen Vorzügen einer Großstadt.

Ärzte & Gesundheit: Eine erstklassige medizinische Versorgung durch zahlreiche Fachärzte und Kliniken ist in kürzester Zeit gewährleistet.

Einkaufen & Bildung: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Fachgeschäfte), Schulen und Kindergärten sind in Selmsdorf vorhanden oder innerhalb weniger Minuten im angrenzenden Lübeck erreichbar.

Fazit zur Lage:

Ruhiges Wohnen mit Seeblick, die Ostsee fast vor der Haustür und die pulsierende Großstadt Lübeck in direkter Schlagdistanz – diese Kombination ist eine absolute Rarität auf dem Immobilienmarkt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,33 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



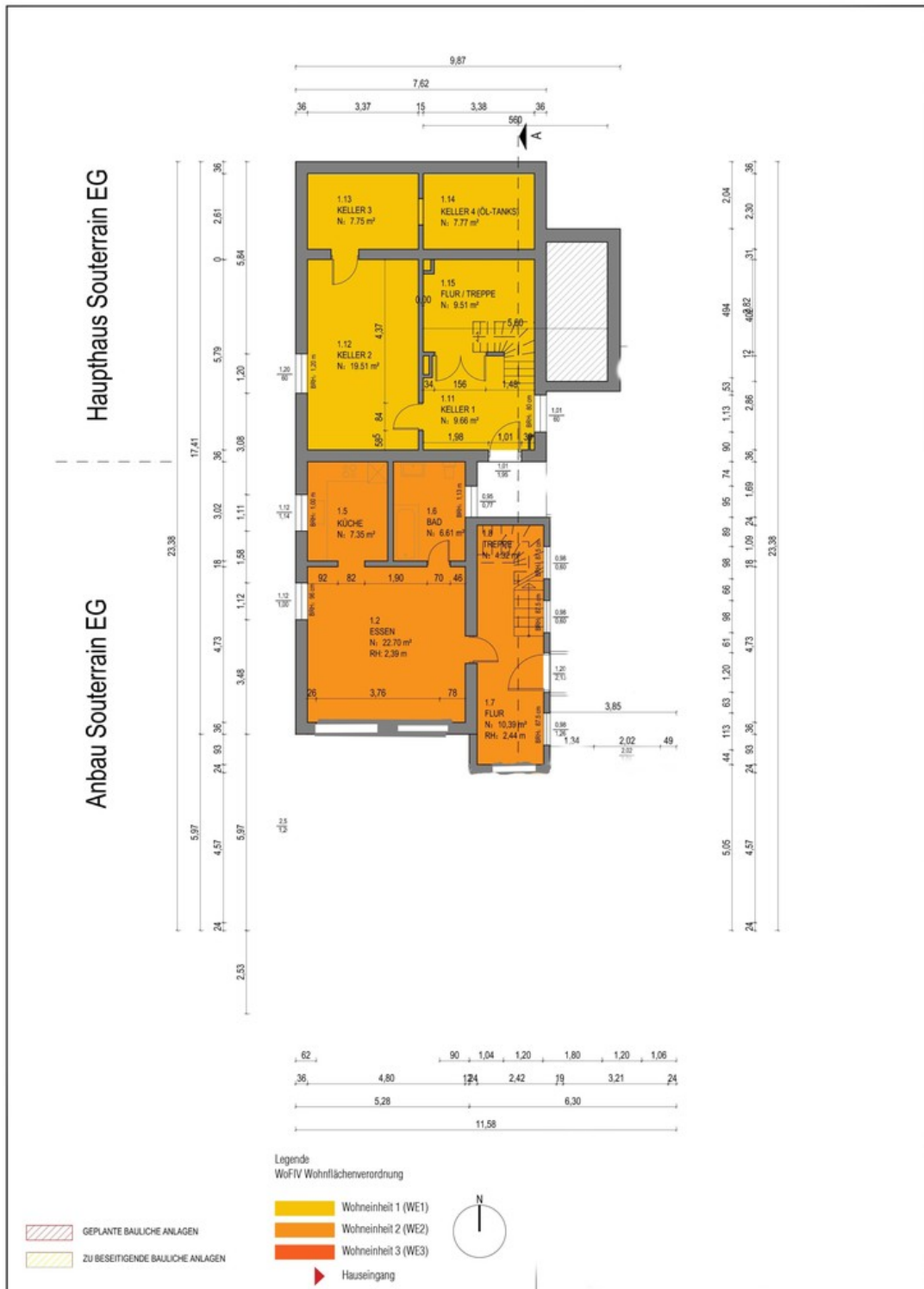
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

