



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PEb-81892

Moderne Eigentumswohnung mit Balkon und ausgebautem Souterrain in Selmsdorf bei Lübeck

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

259.900,00 €

3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	93,5 m²
Nutzfläche	93,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1997
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.07.2028
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	10.07.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in 23923 Selmsdorf in attraktiver Wohnlage, nur wenige Fahrminuten von der Hansestadt Lübeck entfernt. Die Gemeinde Selmsdorf liegt im Westen Mecklenburg-Vorpommerns und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der hervorragenden Infrastruktur und Wirtschaftskraft der nahegelegenen Großstadt.

Lübeck mit seiner historischen Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten, Schulen, Ärzten und Arbeitsplätzen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Lübecker Stadtzentrum als auch die umliegenden Orte schnell erreichbar. Auch Pendler profitieren von der Nähe zu den regionalen Verkehrsachsen.

Ein besonderes Highlight ist die kurze Distanz zur Ostsee. Die beliebten Küstenorte, wie beispielsweise Travemünde, sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu erholsamen Stunden am Strand, zu Spaziergängen an der Promenade oder zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Selmsdorf selbst bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten sowie einer Grundschule. Die umliegende Natur mit Feldern, Wiesen und Wäldern sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Insgesamt vereint dieser Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt und zur Ostsee – eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Erholung und guter Erreichbarkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

In ruhiger und attraktiver Wohnlage von Selmsdorf, nur wenige Fahrminuten von der Hansestadt Lübeck entfernt, befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche und Nutzfläche von ca. 93,45 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie ein zusätzlich ausgebautes Souterrain mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich mit geräumigem Flur. Von hier aus führt eine Treppe direkt in das ausgebaute Souterrain. Dieser Bereich verfügt über einen kleinen Flur sowie ein sehr großzügiges Zimmer, das vielfältig genutzt werden kann – beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer. Aufgrund seiner Größe besteht zudem die Möglichkeit, den Raum zu teilen und ein weiteres Zimmer zu schaffen, wodurch sich die Wohnung ideal an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen. Der offene Wohn- und Essbereich geht fließend in die Küche über und schafft eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlich auch vom Kinderzimmer aus zugänglich ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das geräumige Kinderzimmer bietet ausreichend Platz für Spiel-, Lern- und Rückzugsbereiche. Das innenliegende Badezimmer wurde modern saniert und ist mit einer ebenerdigen Dusche sowie einer eleganten Glasabtrennung ausgestattet.

Die Bodenbeläge der Wohnung sind funktional und pflegeleicht gestaltet: Im Wohnzimmer, im Kinderzimmer sowie im Souterrain wurde Laminat verlegt, während der Flur, die Küche und das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet sind.

Ein PKW-Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Zusätzlich stehen den Bewohnern praktische Gemeinschaftsräume zur Verfügung, darunter ein Fahrradkeller sowie ein direkt angrenzender Trockenraum. Ein moderner Glasfaseranschluss ist bereits bis in die Wohnung verlegt und ermöglicht eine schnelle und zukunftssichere Internetverbindung.

Diese Eigentumswohnung vereint ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit der Nähe zur Stadt und zur Ostsee. Sie eignet sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie in gefragter Lage nahe Lübeck suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- * **Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1997)**
- * **Wohnfläche/ Nutzfläche ca. 93,45 m²**
- * **Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und vom Kinderzimmer**
- * **Ausgebautes Souterrain mit:**
 - * **separatem Flur**
 - * **großem Zimmer (teilbar – Möglichkeit für zusätzliches Zimmer)**
- * **Insgesamt bis zu 3 Zimmer möglich**
- * **Großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen**
- * **Offene Küche mit Essbereich**
- * **Großes Kinderzimmer**
- * **Innenliegendes Badezimmer, modern saniert**
- * **Ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung**
- * **Großer Eingangsflur mit Treppe zum Souterrain**
- * **Bodenbeläge**
 - * **Laminat im Wohnzimmer**
 - * **Laminat im Kinderzimmer**
 - * **Laminat im Souterrain**
 - * **Fliesen im Flur**
 - * **Fliesen in der Küche**
 - * **Fliesen im Badezimmer**
- * **Weitere Ausstattung**
 - * **PKW-Außenstellplatz**
 - * **Glasfaseranschluss bis in die Wohnung**
 - * **Fahrradkeller (Gemeinschaftsraum)**
 - * **Trockenraum (Gemeinschaftsraum) neben dem Fahrradkeller**
- * **monatliches Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage 374€**
- * **die Wohnung wird mietfrei übergeben**
- * **voraussichtliche Übergabe ca. Juli/ August 2026**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Mit dem Verkäufer wurde ein Maklervertrag abgeschlossen. Im Falle eines rechtswirksamen Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises an uns als Makler zu zahlen. Die Provision ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Angaben im Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Das in den Grundrissen dargestellte Mobiliar dient ausschließlich der Illustration und entspricht nur teilweise der Ist-Situation. Einzelne Fotos können digital optimiert oder virtuell inszeniert worden sein (z. B. durch KI-gestützte Bildbearbeitung oder digitale Möblierung). Diese Darstellungen dienen der besseren Veranschaulichung von Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten und können vom tatsächlichen Zustand oder der Ausstattung abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die Eindrücke im Rahmen einer Besichtigung. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

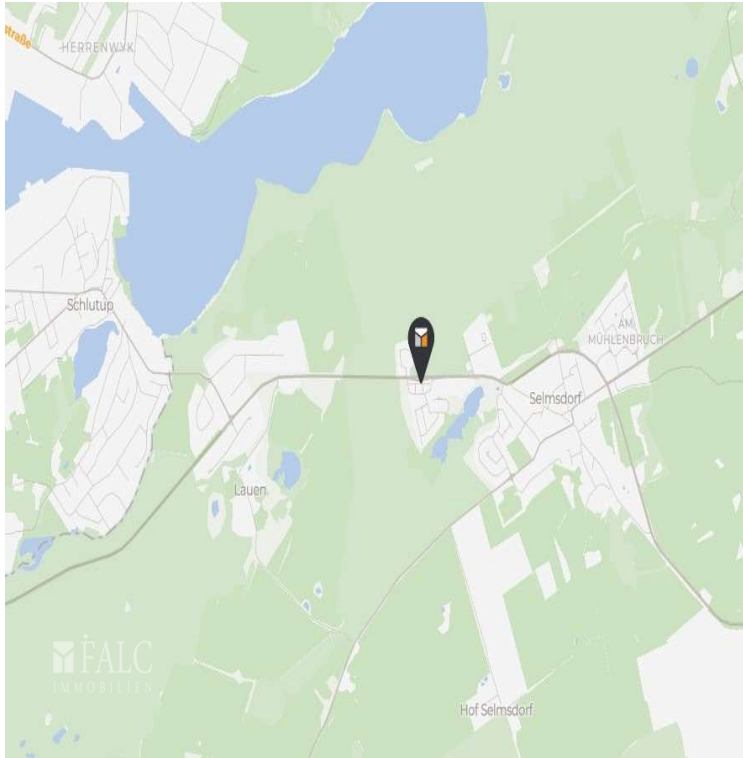
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

An der Kirche 9
19205 Gadebusch

■ Mobil: 0173 / 626 7 729
■ Tel: 0800 / 646 0 646
(kostenlos)

Peggy Eberlein

Vertrieb Immobilien

FALC
IMMOBILIEN

peggy.eberlein@falcimmo.de

www.falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)