

Privates Paradies am Ternscher See

Einfamilienhaus mit eigenem Bootssteg





Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Einmalige Gelegenheit am Ternscher See:

Wohnen mit direktem Wasserzugang und eigenem Bootssteg

Diese Immobilie ist ein echtes Unikat: Direkt am ruhigen Nordufer des idyllischen Ternscher Sees gelegen, bietet dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 ein Wohnambiente, das seinesgleichen sucht. Mit einem eigenen Seezugang und einem privaten Bootssteg eröffnet sich hier eine Wohnqualität, die nur ganz selten am Markt zu finden ist.

Auf ca. 149 m² Wohnfläche zzgl. wohnlichem Kellergeschoss und Dachboden verteilen sich großzügige und liebevoll gestaltete Räume, die durch ihre Holzoptik und warme Ausstrahlung überzeugen. Das ca. 710 m² große Erbpachtgrundstück (monatliche Erbpacht: 337,25 €) ermöglicht nicht nur entspannte Stunden am Wasser, sondern bietet mit seiner geschützten Wohnlage an einer Sackgasse auch maximale Privatsphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Flüssiggasheizung aus dem Jahr 2017. Ein Energieausweis ist bereits beantragt. Dank der Fußbodenheizung im gesamten Haus sind kalte Füße im Winter passé. Auch im Untergeschoss sorgt die Fußbodenheizung für angenehme und effiziente Wärme.

Die Wasserversorgung erfolgt über ein eigenes Hauswasserwerk mit integrierter Enteisungsanlage. Dies spart Wasserkosten und sorgt für eine unabhängige Wasserversorgung.

Für Fahrzeuge stehen neben einer großzügigen gepflasterten Einfahrt auch eine etwa 9 m lange Garage zur Verfügung – ideal auch für größere Fahrzeuge oder als Abstellfläche.

Die Kombination aus unmittelbarem Seezugang, außergewöhnlicher Lage und gut durchdachter Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot, das sowohl Ruhe suchende Naturliebhaber als auch anspruchsvolle Käufer mit Sinn für das Besondere anspricht.

Ein Rückzugsort mit exklusivem Freizeitwert – ob Schwimmen, Bootfahren, Angeln oder einfach nur das Panorama genießen: Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.





Repräsentativer Eingangsbereich mit Landhaus-Charme

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und einladender Eingangsbereich mit warmem Landhausflair. Rustikale Deckenbalken, hochwertige Holzelemente und ein edler Kronleuchter verleihen dem Raum eine behagliche und zugleich stilvolle Atmosphäre. Eine offene Holzterasse führt in das Ober- und Kellergeschoss.

Von hier aus gelangen Sie direkt in die angrenzende Küche sowie weitere Bereiche des Hauses.



Gäste-WC

Direkt angrenzend an den Eingangsbereich befindet sich das hell geflieste Gäste-WC mit liebevollen Ausstattungsdetails. Die weißen Fliesen mit blauen Dekorelementen sorgen für einen freundlichen Gesamteindruck. Der moderne Waschtisch mit Spiegelschrank und stimmungsvoller Beleuchtung bietet praktischen Komfort. Das Gäste-WC ist nicht nur funktional, sondern auch geschmackvoll gestaltet. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.



Esszimmer

Das offen gestaltete Esszimmer überzeugt durch seinen eleganten Charakter und die Verbindung aus rustikaler Gemütlichkeit und klassischer Eleganz. Der warme Terrakottaboden, die freiliegenden Holzbalken sowie die rote Akzentwand schaffen eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden im Familien- oder Freundeskreis.

Ein Highlight ist der hochwertige Flügel des Eigentümers und Popstars Chris Andrews, der dem Raum nicht nur akustisch, sondern auch optisch eine besondere Note verleiht – perfekt für Musikliebhaber oder stilvolle Empfänge. Der Flügel ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.







Wohnzimmer

Das großzügige Wohnzimmer begeistert mit seinem behaglichen Landhausstil und einem eleganten Ambiente. Sichtbare Holzbalkendecken und warme, terrakottafarbene Bodenfliesen sorgen für eine gemütliche Atmosphäre. Ein echter Blickfang ist der massive grüne Kachelofen, der nicht nur optisch beeindruckt, sondern auch wohlige Wärme an kalten Tagen spendet. Der Raum bietet reichlich Platz für komfortable Sitzgruppen und lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Durch die bodentiefen Fensterelemente auf der Gartenseite haben Sie einen herrlichen Ausblick direkt auf den See. Weiterhin haben Sie von hier aus den direkten Zugang zur Terrasse sowie dem liebevoll angelegten Außenbereich.





Küche

Die Küche präsentiert sich als Herzstück des Hauses – stilvoll im traditionellen Landhausstil gestaltet und ausgestattet mit allem, was das Kochen und Genießen zum Vergnügen macht. Fronten und Möblierung aus massivem, naturbelassenem Holz schaffen zusammen mit den sichtbaren Deckenbalken und warmen Bodenfliesen ein behagliches Ambiente. Zwei große Sprossenfenster lassen viel Tageslicht in den Raum und sorgen für natürliche Belüftung.

Der geräumige Essbereich mit einem hochwertigen Holztisch und sechs stilvollen Polsterstühlen lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten in familiärer Atmosphäre ein. Ob Frühstück mit Blick in den Vorgarten oder geselliges Abendessen – hier ist Platz für Genuss und Begegnung.



Dachgeschoss Flur

Über den einladenden Flur im Obergeschoss gelangen Sie in alle weiteren Räume dieser Etage. Ein Dachfenster versorgt den Flur mit Tageslicht.



Dachgeschoss Badezimmer

Rechter Hand des Flures gelangen Sie in das helle Badezimmer. Der Raum überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer großzügigen, ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet somit Komfort im Alltag. Zeitlose, helle Wandfliesen mit einem dekorativen Bordürenmuster und einzelne Akzentfliesen verleihen dem Raum eine charmante Note. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung.



Schlafzimmer

Das großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss besticht durch seine angenehme Helligkeit, seine außergewöhnliche Größe und den durchdachten Grundriss. Große Fensterflächen und zwei Balkontüren lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der integrierte begehbare Ankleidebereich, der sich über die gesamte Länge des Raumes erstreckt. Er bietet reichlich Platz für Kleidung, Schuhe und Handtaschen und ist funktional wie auch optisch ideal in den Raum eingebunden. Vom Schlafzimmer aus betreten Sie direkt den überdachten Balkon, der sich diskret unter dem Dachvorsprung einfügt. Umgeben von viel Grün bietet er einen herrlichen Blick in den Garten und ist ein idealer Ort für entspannte Morgenstunden oder laue Sommerabende. Durch seine Lage bietet er zudem ein hohes Maß an Privatsphäre.





Arbeitszimmer

Das Arbeitszimmer im Obergeschoss bietet viel Platz und ist funktional eingerichtet. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht. Der Raum ist mit mehreren Regalen, Aktenschränken und Schreibtischen ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Akten, Bücher und Bürobedarf.

Aus Diskretionsgründen können wir leider keine aktuellen Bildaufnahmen veröffentlichen. Gerne zeigen wir Ihnen diesen Raum in einer persönlichen Besichtigung.

Musterbild



Dachboden

Der ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum mit besonderem Charme. Durch die markante Dachform entsteht eine gemütliche, geschützte Atmosphäre, die sich ideal als Rückzugsort, Hobbyraum oder zweites Homeoffice eignet. Ein Dachflächenfenster am Ende des Raumes sorgt für natürliches Licht und eine angenehme Belichtung.

Der Raum ist vollständig mit Teppichboden ausgelegt und wirkt durch die helle Wand- und Deckenverkleidung freundlich und gepflegt. Zurzeit wird er als kombinierter Arbeits- und Lagerbereich genutzt.





Untergeschoss

Das Untergeschoss überzeugt mit einer Kombination aus Funktionalität, Komfort und Individualität. Ein gemütlich eingerichtetes Gästezimmer bietet einen wohnlichen Rückzugsort für Besucher – hell und einladend. Weiterhin befindet sich hier ein voll ausgestattetes Badezimmer mit moderner Duschkabine, WC und praktischem Waschmaschinenanschluss.





Untergeschoss Tonstudio

Ein ganz besonderes Highlight des Kellergeschosses ist das voll ausgestattete Tonstudio, das bis heute vom Popsänger Chris Andrews genutzt wird. Neben professionellem Equipment, Keyboards und Mikrofonen zieren zahlreiche Gold- und Platinauszeichnungen die Wände und verleihen dem Raum eine unvergleichliche Atmosphäre. Ob als Musikstudio, Hobbyraum oder kreatives Refugium – dieser Bereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung.



Untergeschoss Wellness

Für entspannte Stunden steht eine hochwertige Infrarotsauna mit Ruhebereich zur Verfügung – ein kleiner, privater Wellnessbereich, der für Erholung im Alltag sorgt.

Gartenimpressionen

Der Garten dieser Immobilie präsentiert sich als naturnahes Idyll direkt angrenzend an das Ufer des Ternscher Sees. Üppige Bepflanzung, hoher Baumbestand und dichte Sträucher schaffen eine grüne Oase mit viel Privatsphäre und einem angenehmen Mikroklima. Ein zentraler Blickfang ist der idyllische Gartenteich mit Seerosen, aus dem ein kleiner Bachlauf gespeist wird. Dieser fließt mittels einer Umwälzpumpe durch den Garten und mündet schließlich in den angrenzenden See – ein einzigartiges Merkmal, das dem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein gepflegtes Holz-Gartenhaus, das praktischen Stauraum bietet.







Gartenimpressionen

Direkt am Haus lädt eine großzügige, überdachte Terrasse mit gemütlicher Möblierung zum Verweilen ein. Im hinteren Bereich des Grundstücks öffnet sich eine sonnige Liegewiese, die vielfältig genutzt werden kann – sei es zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Insgesamt bietet dieser Garten ein außergewöhnlich naturnahes Wohnambiente mit direkter Wasseranbindung und hohem Erholungswert.

*Einfach mal die Seele
baumeln lassen ...*







Seeterrasse mit eigenem Bootssteg

Die Seeterrasse bildet das absolute Highlight des Außenbereichs und verleiht dem Grundstück seinen ganz besonderen Erholungswert. Über eine kleine Treppe gelangt man aus dem Garten hinunter zur liebevoll angelegten Uferzone. Die großzügige Holzterrasse liegt eingebettet in üppiges Grün und bietet verschiedene Sitzbereiche, die zum Entspannen, Sonnenbaden oder geselligen Beisammensein einladen. Geschmackvoll arrangierte Pflanzgefäße und dekorative Elemente schaffen ein mediterranes Flair mit direktem Seeblick.

Ein besonderes Merkmal ist der eigene Steg, der ein Stück weit in den Ternscher See hineinragt. Er ist mit bequemen Loungemöbeln ausgestattet und lädt zu ruhigen Momenten am Wasser ein – ob beim morgendlichen Kaffee, beim Lesen oder einfach zum Genießen der Natur. Der Ausblick über das glitzernde Wasser, eingerahmt von den umliegenden Bäumen, vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Abgeschiedenheit.

Die Seeterrasse ist ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, Genießer oder auch Hobby-Wassersportler – mit direktem Zugang zum See und absoluter Privatsphäre. Sie verbindet auf harmonische Weise Komfort, Natürlichkeit und unmittelbare Nähe zum Wasser.



Garage / Stellplätze

Die Immobilie bietet ausgezeichnete Stellplatzmöglichkeiten direkt auf dem großzügig gepflasterten Vorplatz. Hier finden mehrere Fahrzeuge bequem Platz – sowohl für Besucher als auch für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die große Garage mit einer Länge von ca. 9 Metern und einer Breite von etwa 3 Metern, die nicht nur Raum für ein Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder, Werkzeuge oder zusätzlichen Stauraum bietet. Die Garage ist durch ihre Tiefe auch ideal für größere Fahrzeuge oder als kombinierter Abstell- und Hobbybereich nutzbar.



Die angebotene Immobilie besticht durch ihre außergewöhnliche Lage, die in dieser Form kaum ein zweites Mal zu finden ist. Direkt am idyllischen Ternscher See gelegen, bietet dieses Anwesen einen privaten Wasserzugang – ein absolutes Unikat auf dem regionalen Immobilienmarkt. Der traumhafte Blick auf das glitzernde Wasser und die ruhige, naturnahe Umgebung schaffen eine Lebensqualität auf höchstem Niveau. Ob zum Schwimmen, Paddeln oder einfach nur zum Entspannen auf der eigenen Seeterrasse – hier beginnt der Urlaub direkt vor der Haustür.



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer bevorzugten Sackgassen-Wohnlage in Selm, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern und grüner Umgebung. Trotz der ruhigen Lage ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahnbindung sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Dortmund, Münster und Hamm, was die Immobilie auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

Der Ternscher See selbst ist ein beliebtes Erholungsgebiet, bekannt für seine Wasserqualität und das naturbelassene Ufer. Die direkte Lage am Seeufer erlaubt einen unvergleichlichen Blick in die Weite, besonders in den Abendstunden, wenn die Sonne spektakulär über dem Wasser untergeht. Diese exklusive Wasserlage in Kombination mit einem charmanten Wohnhaus macht das Objekt zu einer Rarität und bietet eine einmalige Gelegenheit, Wohnen und Natur in Einklang zu bringen.



Der Kaufpreis: 499.000 ,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss:

Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-
& Esszimmer



Grundriss Dachgeschoss:

Flur, Schlafzimmer mit Ankleide und Balkon, Kinder-/Bürozimmer, Badezimmer



Grundriss Keller

Kellergeschoss:
Hobbyraum, Hauswirtschafts-
raum mit Dusche, Saunaraum,
Gästezimmer

Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.

Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.