

Einfamilienhaus + ca. 80 m<sup>2</sup> Dachstudio  
mit Garage und Garten in ruhiger Wohnlage







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.



Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1972 in ruhiger Lage von Selm-Beifang erbaut und befindet sich auf einem ca. 468 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück. Die monatliche Erbpacht beträgt nur rund 35,90 €. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch 44 Jahre.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für große Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Im Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss befindet sich ein ca. 80 m<sup>2</sup> großes wohnlich ausgebautes Dachstudio.

Weitere Nutzfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> stehen Ihnen im Keller zur Verfügung.

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung. Der Energiebedarfsausweis weist einen Bedarf von 262,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus. Der tatsächliche Verbrauch ist allerdings deutlich niedriger.

Eine Garage direkt am Haus sorgt für einen sicheren Stellplatz und zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten mit überdachter Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ob Hobbygärtner oder Sonnenliebhaber – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre solide Bausubstanz, die ruhige Wohnlage und das große Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ideal für alle, die ein Zuhause mit viel Platz und Garten suchen – in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohnumfeld.



## Eingangsbereich

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!*

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, gepflegter Eingangsbereich mit praktischem Windfang. Hier befindet sich eine Garderobe, die ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände bietet. Die freundliche Atmosphäre wird durch die helle Fliesenwahl, warme Holztöne und liebevolle Details unterstrichen.

Direkt angrenzend liegt das Gäste-WC, das ebenfalls in hellen Tönen gehalten ist. Es ist funktional ausgestattet mit WC, Waschbecken und Fenster für natürliche Belüftung und Licht.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie unmittelbar in den Essbereich des Hauses, der den zentralen Mittelpunkt des Wohnens bildet und fließend in die weiteren Räume übergeht. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl.





## Esszimmer

Der großzügige Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene, helle Gestaltung sowie die charmanten Details im Retro-Stil. Warme Holzdecken, gemauerte Akzentwände und der hochwertige Fliesenboden im klassischen Verlegemuster schaffen eine gemütliche und zeitlose Atmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie direkt in die angrenzende Küche sowie in das Wohnzimmer. Dank der zentralen Lage im Grundriss ist der Essbereich ein idealer Treffpunkt für Familie und Gäste. Ein großes Fenster und eine Tür führen zudem in den Gartenbereich, wodurch der Raum mit viel Tageslicht durchflutet wird und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Die freitragende Holzterrasse im Bereich des Esszimmers verbindet das Erdgeschoss elegant mit dem Keller und dem oberen Bereich des Hauses. Hier befindet sich das ca. 80 m<sup>2</sup> große und wohnlich ausgebaute Dachstudio.

Insgesamt bietet der Essbereich viel Potenzial für individuelle Gestaltung – sei es als familiärer Mittelpunkt, offener Wohn-/Essbereich oder großzügiger Kommunikationsraum.







## Wohnzimmer

Das großzügige Wohnzimmer schließt direkt an den Essbereich an und besticht durch seine Helligkeit und seine einladende Atmosphäre. Ein gepflegter Echtholz-Parkettboden verleiht dem Raum Wärme und Eleganz, während die Holzpaneel-Decke das stimmige Gesamtbild harmonisch abrundet.



Zwei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Ausblick. Eine integrierte Regalwand bietet praktische Stellfläche für Bücher, Dekoration oder Unterhaltungselektronik.

Besonders hervorzuheben ist der Zugang zur überdachten Terrasse, der den Zugang an die frische Luft ermöglicht.

Das Wohnzimmer bietet reichlich Platz für eine komfortable Wohnlandschaft und kann flexibel nach individuellen Wünschen gestaltet werden – der ideale Rückzugsort für die ganze Familie.





### **Küche**

Die Küche grenzt direkt an den Essbereich an und bietet alles, was man für den täglichen Kochkomfort benötigt. Ausgestattet mit einer klassischen Einbauküche in L-Form, verfügt sie über viel Arbeitsfläche und Stauraum. Die weißen Fronten in Kombination mit der pflegeleichten, gefliesten Rückwand sorgen für ein helles, zeitloses Erscheinungsbild.

Ein großes Fenster mit Blick ins Grüne sorgt für Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen. Der Fliesenboden ist robust und pflegeleicht – ideal für einen funktionalen Küchenalltag.

Dank der Nähe zum Essbereich sind kurze Wege garantiert, was das Servieren von Mahlzeiten ebenso erleichtert wie das Einbinden der Küche in gesellige Zusammenkünfte.



### **Schlafzimmer**

Das ca. 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer befindet sich in einem separaten, ruhigen Bereich des Hauses und ist über einen kleinen Flur vom Esszimmer aus zu erreichen – ideal für Privatsphäre und Rückzug.

Der Raum überzeugt durch seine angenehme Größe und die wohnliche Atmosphäre, die durch die Holzdecke und das sanfte Tageslicht, das durch das große Fenster fällt, unterstrichen wird.

Das Schlafzimmer eignet sich hervorragend als Hauptschlafraum und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, zusätzliche Kommoden oder eine gemütliche Leseecke. Ein ruhiger Rückzugsort, der Funktionalität und Komfort vereint.





### **Kinderzimmer I**

Das Kinderzimmer befindet sich gegenüber des Elternschlafzimmers und bietet mit einer Größe von über 18 m<sup>2</sup> viel Platz zum Spielen, Lernen oder Toben. Hier wird sich Ihr Kind wohlfühlen.

Alternativ könnte das Zimmer als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Von hier aus haben Sie ebenfalls Zugang zur Terrasse und in den Garten.



## **Kinderzimmer II**

Das vielseitig nutzbare Kinderzimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss des Hauses. Der Raum bietet mit seiner Größe von rund 13 m<sup>2</sup> sowie durch seine rechteckige Schnittform optimale Stellmöglichkeiten für Möbel und überzeugt mit einem pflegeleichten, hellen Laminatboden. Eine helle Tapete mit dezentem Muster und eine Holzdecke sorgen für eine wohnliche Atmosphäre. Durch das große Fenster gelangt reichlich Tageslicht in den Raum, wodurch dieser besonders freundlich wirkt. Das Zimmer eignet sich ebenfalls ideal als ruhiger Arbeitsplatz oder Gästezimmer.



### **Badezimmer**

Das Badezimmer im Erdgeschoss präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einem charmanten Retro-Touch. Die Wände sind rundum mit hellblauen Fliesen versehen, die in Kombination mit der weiß gefliesten Bodenfläche eine freundliche und helle Atmosphäre schaffen. Die Decke aus Holz verleiht dem Raum eine warme Note.

Ausstattungstechnisch verfügt das Badezimmer über eine Badewanne mit Duschvorrichtung und Duschtrennung, ein WC sowie ein Waschbecken mit Spiegelschrank. Ein Handtuchheizkörper sorgt für wohlige Wärme. Die Anordnung der Sanitärobjekte ist funktional, und es bleibt genügend Platz für Ablageflächen und Schränke.







### **Dachgeschoss Studio**

Der großzügige Studiobereich im Dachgeschoss besticht durch seine offene Raumgestaltung und die wohnliche Atmosphäre. Der Raum ist vollständig gefliest und bietet dank der Dachschrägen mit integrierten großen Dachflächenfenstern sowie einem weiteren Fenster an der Stirnseite ein angenehmes Tageslichtambiente. Die Holzverkleidung an Decke und den unteren Wandbereichen sorgt für ein harmonisches, warmes Gesamtbild.

Besonders hervorzuheben ist die Größe dieses Bereichs – mit einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> eignet er sich ideal als Wohnstudio, Hobbyraum, Rückzugsort oder gar als Arbeitszimmer mit viel Platz. Die vorhandenen Heizkörper und die Beleuchtung sorgen auch in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Nutzung. Der Raum grenzt direkt an eine kleine Küche, was ihn zusätzlich vielseitig nutzbar macht. Insgesamt bietet der Studiobereich viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und überzeugt durch Großzügigkeit und Helligkeit.



### **Schlafzimmer/Gästezimmer**

Das gemütliche Gästezimmer im Dachgeschoss bietet trotz der Dachschräge ein angenehmes Raumgefühl. Der Raum ist mit einem weichen, weinroten Teppichboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die weiß gestrichene Holzverkleidung an Decke und Wand in Kombination mit dem großen Dachflächenfenster sorgt für ausreichend Tageslicht und ein freundliches Ambiente.

Eine kleine Nische bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für eine Kommode oder ein Regal. Das Gästezimmer eignet sich ideal für Übernachtungsgäste, kann jedoch ebenso gut als ruhiger Rückzugsort, Lesezimmer oder kreativer Arbeitsbereich genutzt werden. Durch seine Lage im Obergeschoss bietet es Privatsphäre und Ruhe.



### **Kinderzimmer**

Das angrenzende, kleinere Schlafzimmer eignet sich hervorragend als zusätzliches Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.





## **Badezimmer**

Das Badezimmer im Dachgeschoss präsentiert sich hell und gepflegt und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung unter der Dachschräge. Ausgestattet ist es mit einer großzügigen Eckbadewanne, einer separaten Dusche mit Falttüren, einem modernen Waschtisch sowie einem WC. Hell geflieste Wände und der ebenfalls geflieste Boden schaffen ein einheitliches, pflegeleichtes Gesamtbild. Ein großes Dachflächenfenster sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Insgesamt bietet das Badezimmer eine komfortable Wohlfühlatmosphäre – ideal für den täglichen Start in den Tag oder entspannte Abende in der Badewanne.

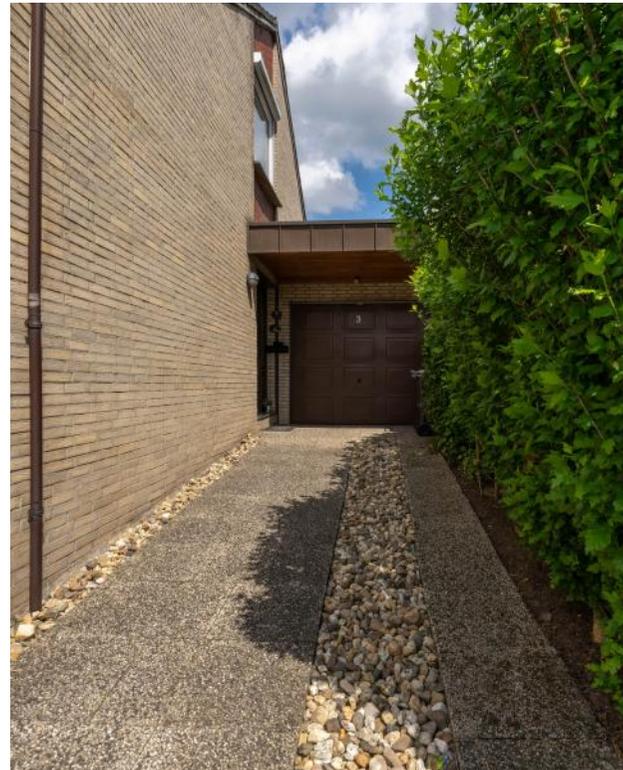
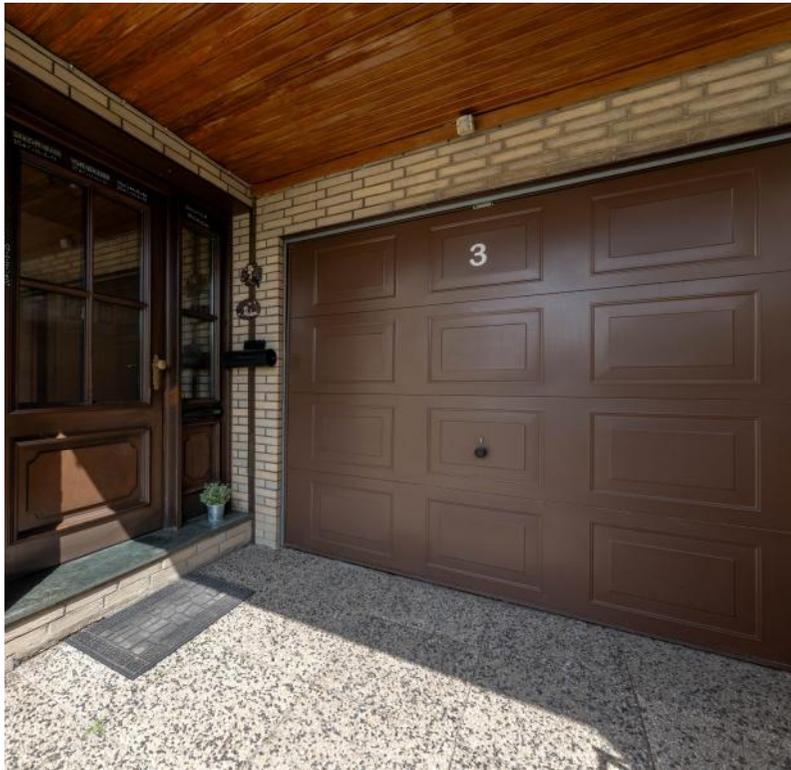


## Keller

Im Kellergeschoss des Hauses stehen mehrere funktionale Räume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein großzügiger Hobbyraum mit Tageslicht schafft ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten, Fitness oder kreative Projekte. Ergänzt wird das Raumangebot durch klassische Vorratskeller, die sich hervorragend zur Lagerung von Lebensmitteln und Haushaltsvorräten eignen. Der Heizungskeller beherbergt die zentrale Haustechnik und bietet zusätzlichen Stauraum, während im separaten Waschkeller ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Wäschepflege zur Verfügung steht.

Alle Räume sind gut belichtet und praktisch gestaltet – ideal für einen organisierten und vielseitig nutzbaren Untergeschossbereich.





## Garage

Seitlich des Hauses bietet die Garage mit Auffahrt Unter- bzw. Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Über die Garage gelangen Sie kurzen Weges in den Gartenbereich.



### **Terrasse / Garten**

Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein.

Auf der überdachten Terrasse können Sie Ihr morgendliches Frühstück einnehmen oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie genießen.











### Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage in Selm, einer charmanten Stadt im südlichen Münsterland. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind innerhalb weniger Minuten erreichbar – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie mehrere Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren zudem von einer guten Infrastruktur mit Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Für Erholung und Freizeit bietet Selm eine Vielzahl an Möglichkeiten: Die nahegelegenen Naturräume wie die Steverauen und das Ternscher See-Gebiet laden zu Spaziergängen, Radtouren und Badeausflügen ein. Auch Sportvereine, Fitnessstudios und ein Hallenbad befinden sich in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit dem Auto erreichen Sie in kurzer Zeit die Städte Lünen, Lüdinghausen und Dortmund. Die B236 sowie die A2 sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Selm bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Münster und Dortmund – ideal für Pendler.

**Kaufpreis: 249.000,- €**  
**Monatliche Erbpacht: 35,90 €**

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 Str. 79, 44532 Lünen**  
**Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797**  
**Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





### Grundriss

Diele, Flur, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse,  
Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Garage  
mit Zugang zum Garten



### **Grundriss Keller**

Flur, Heizungskeller, Waschküche, zwei Vorratskeller

**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 Mitsächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG 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 Gerichtsstandsvereinbarung 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.