

Doppelhaushälfte in ruhiger und zentraler Lage von Selm





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 charmante Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 290 m² großen Grundstück in ruhiger aber dennoch zentraler Wohnlage von Selm.

Das im Jahre 1912 erbaute Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² zzgl. ca. 17 m² Dachstudio und 4 Zimmern Platz zum Wohnen und Leben für die kleine Familie oder Paare und Singles.

Die Immobilie wurde seit 2009 fortlaufend modernisiert und renoviert, außerdem wurde die Elektrik inkl. Stromkasten und die Fenster im gesamten Haus erneuert. Der gepflegte Zustand bietet eine solide Grundlage und gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Des weiteren wurde das Dach gedämmt und ein moderner Wintergarten angebaut.

Die Gaszentralheizung aus 2015 sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Der Energiebedarfswert beträgt 258,8 kWh/(m²*a).

Die direkt an den Garten angrenzende Garage wurde zu einer eigenen Wellness-Oase umfunktioniert und hat einen Zugang zum Terrassen- und Gartenbereich.

Der große Garten bietet gute Aufenthaltsqualität an frischer Luft. Hier ist reichlich Platz für Gärtner, Kinder, Haustiere & Co..



- 1987 Anbau
- 1995 Dach Anbau erneuert
- 2000 Fensterläden am Haus
- 2004 Dachfenster (Einbau 2009)
- 2009 Alle Fenster neu
- Strom neu
- Dachdämmung (17 cm)
- 2013 Whirpool Einbau
- 2015 Terrassentür und festes Fensterelement neu
- Einbau Sauna
- Heizung Wärme plus Vertrag
- 2017 Neue Schornsteinverkleidung inkl. Dohlengitter
- 2018 Garage Strom neu
- 2019 Einbau Weru Haustür
- 2020 Wintergarten (3m*6m)
- 2021 Badezimmer
- EG Fliesen
- 2022 Austausch Heizkörper
- Verkleidung Treppe und Flur mit hochwertigem Laminat
- EG & Fenster Anbau oben mit Abus-Sicherheitsschlössern

Hier wurde bereits viel investiert!





Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!

Durch die Eingangstür gelangen Sie in das Erdgeschoss der Immobilie.

Im Erdgeschoss befindet sich der 1985 errichtete Anbau samt Diele, Küche und Esszimmer, das Wohnzimmer sowie das Badezimmer. Im Flur/Eingangsbereich bietet eine Garderobe Platz für Schuhe und Mäntel.

Über die Treppe im weiteren Verlauf erreichen Sie die Räumlichkeiten im Obergeschoss.







Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Kurzen Weges zum Essbereich können Sie Kochen und Verzehren hervorragend miteinander kombinieren.





Erdgeschoss Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über eine Duschbadewanne, eine Toilette und ein Waschbecken. 2021 wurde das Badezimmer vollumfänglich saniert und präsentiert sich nun in einem modernen Zustand.



Wohnbereich

Der einladende Wohnbereich ermöglicht Ihnen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung.

Der Kaminofen sorgt für eine behagliche und effiziente Wärme an kalten Wintertagen. Das Erdgeschoss wurde 2021 komplett neu verflies.







Ess-/(Kinder)zimmer

Über das Wohnzimmer gelangen Sie in den Essbereich der Immobilie. Derzeit wird er als großzügiges Kinderzimmer genutzt, sodass hier Ihren individuellen Gestaltungsideen keine Grenzen gesetzt sind.





Obergeschoss Kinderzimmer

Das Kinderzimmer im Obergeschoss bietet viel Platz zum Spielen und Träumen!





Obergeschoss Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer erreichen Sie durch die davorliegende Ankleide. Hier haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen.

Das Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.







Dachstudio

Im Dachstudio können Sie Ihr Homeoffice oder Gästezimmer einrichten. Die Dachflächenfenster lassen reichlich Licht hinein und sorgen für angenehme Belüftungsmöglichkeiten.







Garage/Wellness Oase

Die Garage wurde zu einem wahren Urlaubsparadies umfunktioniert. Diese Wellnessoase bietet sowohl in dem 2013 verbauten Whirlpool als auch 2015 eingebauten Sauna Erholungsmöglichkeiten.





Wintergarten

Hier macht der Aufenthalt mit Blick in den Garten Spaß!

In dem 3m*6m großen Wintergarten von 2020 können Sie wunderbar entspannen.







Garten



Der gesamte Gartenbereich ist gepflastert und somit pflegeleicht gestaltet. Ein Pool im hinteren Terrassenbereich lädt zur Abkühlung an heißen Sommertagen ein.



Lage

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in familienfreundlicher und beliebter Lage von Selm-Stadtzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten und Schulen sind fußläufig gut zu erreichen.

Den neu angelegten Auenpark sowie das Sportzentrum und das Kampus-Gelände erreichen Sie mit dem Fahrrad in nur ca. 2 Minuten.

Die Autobahnen A1, A2 sowie die B236 sind in ca. 10-15 Minuten zu erreichen. Den Beifanger Bahnhof erreichen Sie mit dem Fahrrad in nur ca. 4 Minuten. Hier haben Sie Anbindung zu den Städten Dortmund und Enschede. Den Dortmunder HBF erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten.

Der Kaufpreis: 259.000,- €

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 der Verkäufer. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen
IMMOBILIEN
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





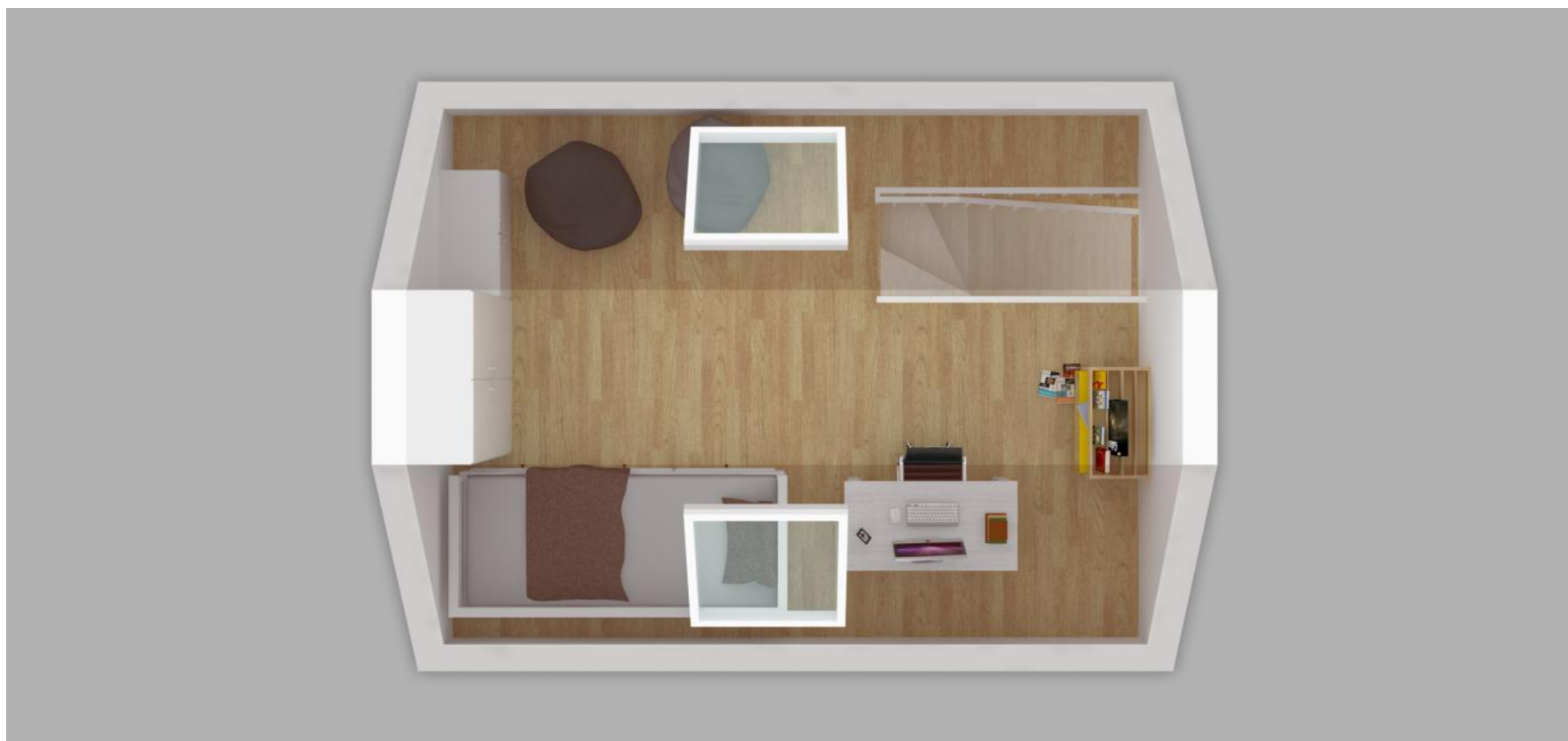
Grundrissaufteilung Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Wohnzimmer, Esszimmer, Flur, Badezimmer, Wintergarten



Grundrissaufteilung Obergeschoss:

Ankleidezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer



Grundrissaufteilung Dachstudio:

Dachstudio

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 Mitschuldlichkeit 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.