

Ein Zuhause für die ganze Familie
mit großem Garten in ruhiger Wohnlage 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.



Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 135 m² sowie sein familienfreundliches Erbpachtgrundstück von ca. 612 m² Größe. Die monatliche Erbpacht beträgt 176,40 €. Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin sowie direktem Zugang zur sonnigen Terrasse, die erst 2022 erneuert wurde. Die angrenzende Küche mit Essplatz überzeugt durch viel Stauraum und eine freundliche Atmosphäre. Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Das geräumige Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgt für Wohlfühlambiente.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Nutzfläche für Vorräte, Werkstatt oder Hobby sowie eine Dusche und ein WC. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Für Ihr Fahrzeug stehen sowohl eine Garage (das Garagendach wurde 2024 neu eingedeckt) als auch ein Carport bereit. Der gepflegte Garten mit Spielbereich für Kinder lädt zum Entspannen ein. Dank des eigenen Wasser-Bohrlochs sowie einer zusätzlichen Wasserzisterne können Sie den Garten kostengünstig bewässern.

Der Energieausweis weist einen Verbrauch von 126,5 kWh/(m²*a) aus. Diese Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer attraktiven Lage und bietet ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die ein behagliches Zuhause suchen.





Eingangsbereich

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

In dem geräumigen Windfang ist Platz für eine Garderobe zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken. Im weiteren Verlauf gelangen Sie in die große Eingangsdiele. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räumlichkeiten des Hauses.

Linker Hand steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung. Es ist mit einer Toilette und einem Waschbecken aus weißer Keramik ausgestattet.

Eine offene Treppe mit Echtholzstufen führt hinauf in das 1. Obergeschoss. Im Treppenhaus sorgt ein großes Fenster für viel Licht und eine helle und freundliche Atmosphäre.







Küche

Die geräumige Küche ist sowohl vom Essbereich als auch vom Eingangsflur aus zugänglich. Sie verfügt über viel Platz zum Zubereiten und Genießen Ihrer Speisen. Eine kleine Speisekammer bietet viel Stauraum für Lebensmittel, Gewürze und Getränke. Hier sorgt ein großes Fenster mit innenliegenden Sprossen für viel Licht und optimale Belüftung. Die Einbauküche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Essbereich

Der ca. 43 m² große Wohn-Essbereich ist offen gehalten und bietet viel Platz für eine große Tafel. Zwei verglaste Terrassentüren bieten jeweils Zugang zur umlaufenden Terrasse.

Der Essbereich befindet sich direkt angrenzend zur Küche. Hier lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander verbinden.

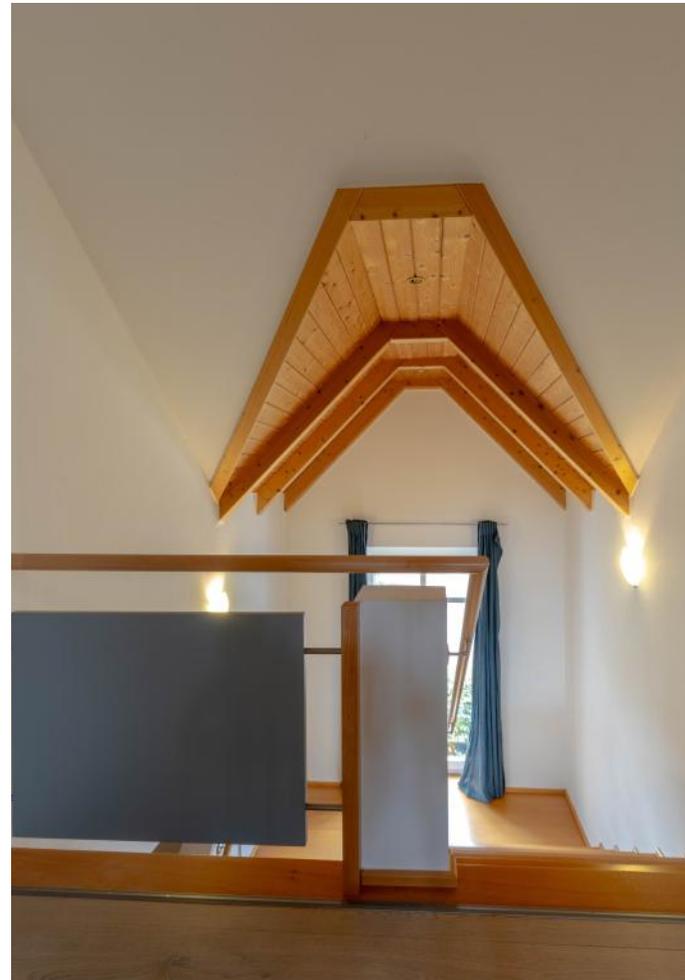




Wohnbereich

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Er hebt sich architektonisch durch einen Höhenversatz vom Essbereich ab. In Verbindung mit einem kleinen Mauervorsprung entsteht so ein gemütlicher Wohlfühlbereich. Der Boden ist mit wohnlichem Holzdielenboden ausgelegt. In Verbindung mit den großen Fensterfronten entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Kaminofen sorgt für behagliche und angenehme Wärme an kalten Wintertagen.







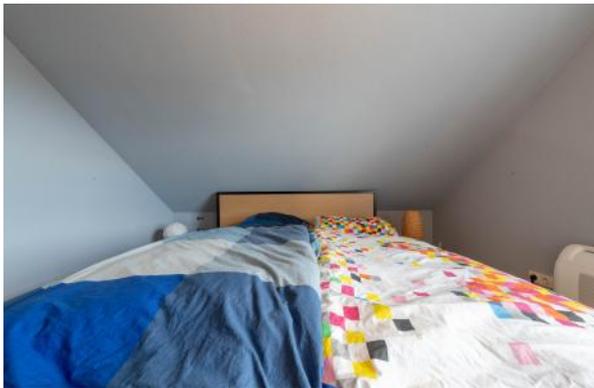
Obergeschoss

Flur & Bürozimmer

Die Echtholzterasse führt Sie zu einer kleinen Galerie im Obergeschoss. Von hier aus erreichen Sie das Schlafzimmer, das Badezimmer, zwei Kinderzimmer, sowie das Bürozimmer.

Das Bürozimmer bietet genügend Platz für Ihr Homeoffice.

Eine Dachgaube sorgt für mehr Raum und für eine gemütliche Atmosphäre.



Kinderzimmer 1 / Elternschlafzimmer

Vom Flur aus erreichen Sie linker Hand das erste Kinderzimmer, welches derzeit als Elternschlafzimmer genutzt wird. Ein Fenster lässt viel Licht und frische Luft in den Raum. Eine Klimaanlage sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen.





Kinderzimmer 2

Im weiteren Verlauf erreichen Sie das zweite Kinderzimmer. Auch hier sorgt ein großes Fenster für viel Licht und frische Luft. Von hier aus lassen sich auch herrliche Sonnenuntergänge beobachten.







Elternschlafzimmer / Kinderzimmer

Dieses ca. 16 m² große Zimmer war ursprünglich das Elternschlafzimmer. Von den derzeitigen Eigentümern wurde es als Kinderzimmer genutzt. So entstand viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen.

Es ist wie sämtliche Schlafbereiche im Obergeschoss mit wohnlichem Holzfußboden ausgelegt.





Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne und eine Toilette.

Es ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet und mit hellen Wandfliesen gefliest.

Das Fenster sorgt für ausreichend Licht und natürliche Belüftung.







Der Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Der große Garten ist von dichtem Grün und einer Holzzumzäunung umgeben und sorgt für Privatsphäre. Die Terrasse ist teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet, sodass Sie sowohl sonnige als auch schattige Plätze genießen können.

Perfekt für Familien: Von der Terrasse aus haben Sie einen idealen Blick auf den Spielbereich mit Rutsche und Schaukeln – so können die Kinder draußen spielen, während Sie entspannt auf der Terrasse verweilen. Dank des eigenen Wasser-Bohrlochs sowie einer zusätzlichen Wasserzisterne können Sie den Garten kostengünstig bewässern.







Die Terrasse

Die erst im Jahre 2022 neu verlegte großzügige Terrasse des Hauses bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Sie erstreckt sich über die gesamte Rückseite des Hauses bis hin zur seitlichen Garage. Der moderne Bodenbelag aus großformatigen Platten schafft eine klare, pflegeleichte Optik und harmoniert perfekt mit der Klinkerfassade des Hauses.

Durch die große, bodentiefe Fensterfront gelangen Sie direkt aus dem Wohnbereich auf die Terrasse und in den Garten. Hier finden Sie genug Platz für eine gemütliche Sitzgruppe oder einen Esstisch für sommerliche Grillabende.



Garage / Stellplätze

Zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage mit elektrischem Sektionaltor seitlich des Hauses sowie ein Carport zur Verfügung. Vor der Garageneinfahrt sowie in der Auffahrt zum Carport können bis zu vier weitere Fahrzeuge abgestellt werden. Das Garagendach wurde im Jahre 2024 mit einer speziellen Dachfolie, welche begrünt werden kann, neu eingedeckt.

Besonders praktisch: Die Garage kann über eine separate Treppe vom Keller aus begangen werden. So können Sie auch sperrige Gegenstände bequem direkt von der Garage aus in das Haus verbringen, ohne das Haus betreten zu müssen.





Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Selm. Das Umfeld ist von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün geprägt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte, sind schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Cafés und Restaurants befinden sich in der Nähe und sorgen für eine gute Nahversorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bushaltestellen liegen in kurzer Entfernung und ermöglichen eine bequeme Verbindung innerhalb von Selm und in die umliegenden Städte. Der Bahnhof Selm-Beifang mit Regionalbahnanschluss ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung nach Lünen, Dortmund oder Münster. Über das gut ausgebaute Straßennetz sind auch die größeren Zentren und Autobahnen zügig mit dem Auto zu erreichen.

Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Bildungsangebot in der Umgebung. Mehrere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen wie das Städtische Gymnasium Selm oder die Selma-Lagerlöf-Sekundarschule sind ebenfalls schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Vereine und Freizeitmöglichkeiten.

Der Kaufpreis: 379.000,- €

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





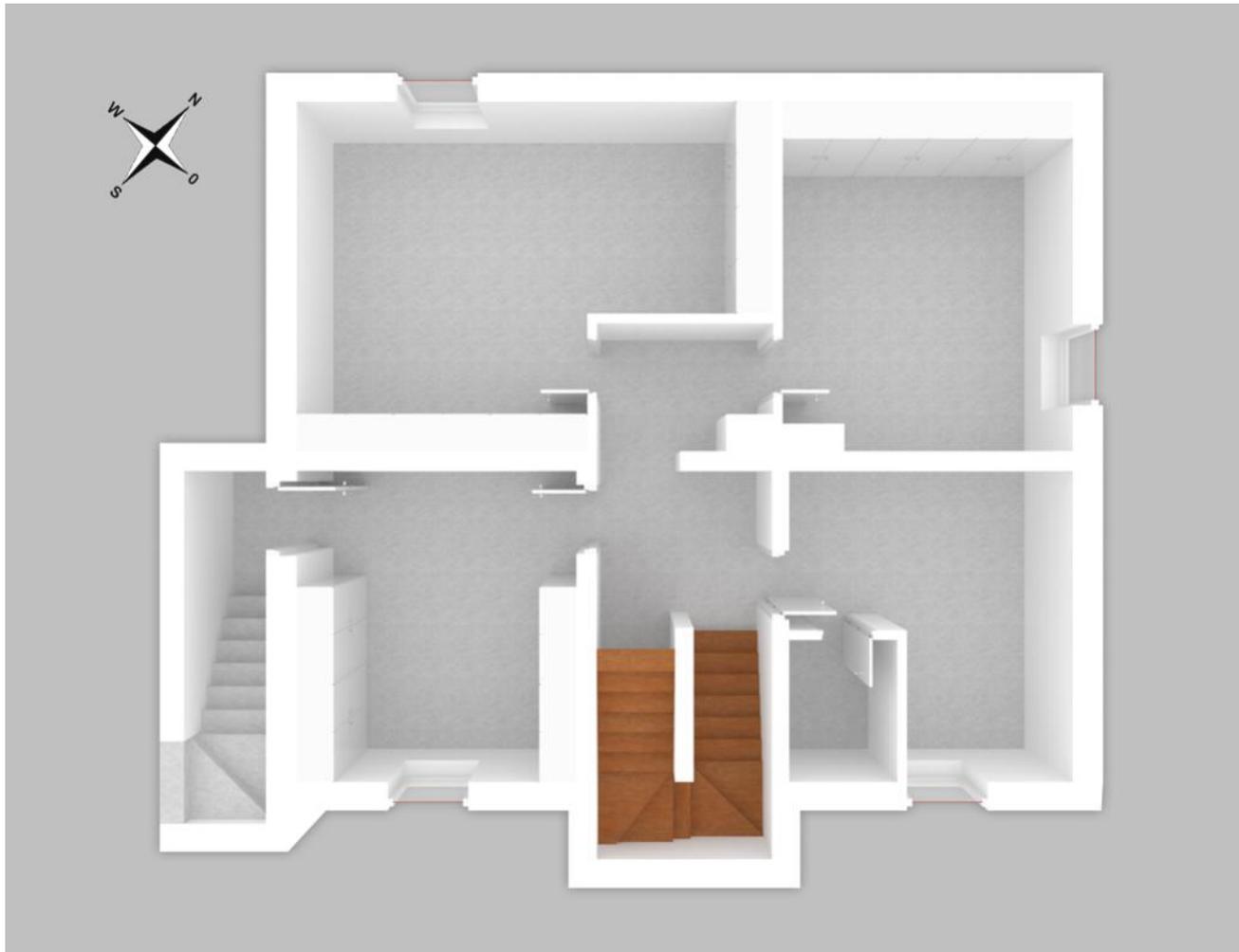
Grundriss Erdgeschoss:

Eingang, Flur, Gäste-WC,
Küche, Wohn- & Esszim-
mer, Garage, Carport, Ter-
rasse



Grundriss Dachgeschoss:

Flur, zwei Kinderzimmer,
Badezimmer, Schlafzimmer,
Bürozimmer



Grundriss Kellergeschoss:

Flur, zwei Kellerräume,
Heizungsraum, Waschkü-
che, Dusche, WC, Treppen-
aufgang zur Garage

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 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 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.