

2-Familienhaus mit Einliegerwohnung und 165 m² Gewerbeeinheit.
10 Stellplätze und traumhaft schöner Garten





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.



Wohn- & Gewerbeimmobilie in ruhiger Lage

Die Wohn- und Gewerbeimmobilie befindet sich auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück in ruhiger aber dennoch zentrumsnaher Wohnlage von Selm. Das Wohnhaus mit einem Bürotrakt Haus wurde in 1946 erbaut und in 1970 um die Gewerbehalle erweitert.

1993 wurde das Wohnhaus umfassend saniert und renoviert. In diesem Zuge wurden sämtliche Fenster, sämtliche Wasser- Zu- und Ableitungen, die komplette Elektrik, alle Heizkörper und Heizungsrohre, neue Innentüren, Heizung, etc. erneuert. Der Vorplatz wurde neu gepflastert. Weiterhin wurde das Haus in zwei eigenständige Wohneinheiten unterteilt. In 1999 wurde das Dach mit einer großen Gaube versehen und zu einem wohnlichen Dachstudio ausgebaut. Das Dach wurde wärmegeklämmt und mit Harzer Pfannen der Marke „Braas“ eingedeckt. Im Oktober 2022 wurde der Bereich über der Einliegerwohnung mit den gleichen Dachpfannen ebenfalls neu eingedeckt.

In 2024 wurde ein neues Hallendach errichtet sowie ein großer Teil der Parkplatzüberdachung erneuert. Insgesamt können unter der Überdachung bis zu 7 Fahrzeuge untergestellt werden. Dank der in 2024 installierten Wallbox können Sie Ihre Elektrofahrzeuge laden. Weitere 3 Fahrzeuge können entlang der Einfahrt abgestellt werden.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m². Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 100 m² inklusive eines ca. 28 m² großen modern ausgebauten Dachstudios. Telefon- und Kabelanschluss sorgen für eine schnelle Internetverbindung. Die beiden Wohnungen können bei Bedarf auch mit wenig Aufwand wieder zu einer Wohnung zusammengeführt werden. Dann wäre hier Platz für eine große Familie. Der Keller bietet viel Raum zum Unterstellen von allerlei Utensilien, Werkzeugen, etc. Hier befinden sich eine Waschküche sowie drei große Räume. Die Einliegerwohnung erreichen Sie über einen separaten Eingang. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m².

Die Halle bietet eine Nutzfläche von ca. 165 m². Zwei WCs sowie ein großer Duschraum sind vorhanden. Egal ob Werkstatt, Handwerksbetrieb oder Lagerhalle: Hier sind viele Nutzungsmöglichkeiten vorhanden.

Eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik der Marke „Weißhaupt“ aus dem Jahre 2021 spendet effiziente Wärme im gesamten Haus. In der Erdgeschosswohnung sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird spätestens zur ersten Besichtigung vorgelegt.

Im rückwertigen Bereich der Liegenschaft befindet sich ein herrlicher Garten mit Teich, Swimmingpool, großem Freisitz sowie einem Gerätehaus.





Vorplatz

Der Vorplatz ist komplett gepflastert und befahrbar.

Vor der Halle bietet ein großes Vordach Platz zum Unterstellen von PKW, LKW und Anhängern.

Mit der modernen Walbox aus 2024 können Sie hier bequem Ihre Elektrofahrzeuge laden.

Erdgeschosswohnung

Mit einer Fläche von ca. 101 m² bietet die Wohnung im Erdgeschoss viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und bietet mit ihrer offenen Raumgestaltung ein freundliches und helles Ambiente.

Von der großen Diele aus haben Sie Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung.







Wohnzimmer

Das geräumige Wohnzimmer ist mit einem Durchbruch zum Esszimmer hin geöffnet. So entsteht ein großzügiges Raumgefühl. Ein hochwertiger Kaminofen sorgt an kalten Wintertagen für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Der Boden ist mit Echtholzparkett im Fischgrätenmuster verlegt, die Decke ist mit Echtholzpanelen besetzt.



Esszimmer

Das Esszimmer ist wie das Wohnzimmer mit Echtholz-Parkettboden und hochwertigen Deckenpanelen ausgestattet. Es bietet viel Platz für eine große Tafel. Hier können Sie genüsslich mit der Familie und Freunden Speisen. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







Küche

Die geräumige helle Küche ist mit weißen Bodenfliesen ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für viel Licht und frische Luft. Hier ist Platz für eine Essgelegenheit für bis zu sechs Personen.

Die moderne Küche aus dem Jahre 2019 ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Schlafzimmer

Das Schlafzimmer bietet mit einer Wohnfläche von ca. 16 m² viel Platz für Bett, Schränke und Kommoden.

Auch das Schlafzimmer ist mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet.



Büro

Von der Küche aus gelangen Sie in das Büro und im weiteren Verlauf in das Badezimmer. Rechter Hand befindet sich ein Abstellraum.

Das ca. 12 m² große Büro ist wie die Küche mit hellen Fliesen ausgestattet.

Ein Idealer Ort für Homeoffice & Co.
Hier fühlt man sich wohl.





Badezimmer

Angrenzend zum Büro befindet sich das geräumige ca. 13 m² große Badezimmer. Ein echtes Highlight ist die mit Echtglas-Elementen ausgestattete Dusche mittig der Wand. Eine große Badewanne sowie zwei Waschbecken runden das Bad-Programm ab. Die hellen Fliesen verbreiten eine freundliche Atmosphäre. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







Wohnung im Obergeschoss

Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72 m² zuzüglich eines traumhaft ausgebauten Dachstudios mit einer Nutzfläche von ca. 28 m². Im Flurbereich befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster.

Im weiteren Verlauf gelangen Sie zur Diele. Von dort aus haben Sie direkten Zugang zum Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer sowie zur Küche.

Eine Holztreppe führt von der Diele aus in das wohnlich und hochwertig ausgebaute moderne Dachstudio.

Die Wohnung eignet sich perfekt für eine kleine Familie oder für zwei Personen mit viel Platzbedarf.



Wohnzimmer

Das ca. 19 m² große Wohnzimmer bietet Platz für Ihre individuelle Möblierung. Die breite Dachgaube lässt mit insgesamt vier Fenstern viel Licht in den Raum.









Schlafzimmer

Das ca. 16 m² große Schlafzimmer bietet viel Platz für Bett, Schränke und Kommoden.





Küche

Mit einer Wohnfläche von ca. 17 m² bietet die Küche viel Platz zum Kochen und genießen. Eine Essgelegenheit bietet Platz für bis zu 6 Personen. Das große Dachgaubenfenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Badezimmer

Geradewegs durch den Flur erreichen Sie das Tageslicht-Bad mit dem angrenzenden offenen Abstellzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Die hellen Wand- und Bodenfliesen sorgen für eine helle Atmosphäre.





Dachstudio

Das wohnlich und hochwertig ausgebaute Dachstudio bietet eine traumhafte Wohnlandschaft. Drei doppelflügelige Gaubenfenster sowie ein modernes Panorama-Dachfenster sorgen für viel Licht. Die offenen Dachbalken setzen mit den hellen Wandriemchen hierzu passende wohnliche Akzente. Dank der guten Wärmedämmung des Daches herrschen im Sommer als auch im Winter angenehme Temperaturen. In der Wohnung sowie im Dachstudio sorgen Telefon- und Kabelanschluss für schnelles Internet.





Theke

An der runden Theke können Sie mit Freunden ganz nach Wunsch Cocktails, Kaltgetränke oder ein kühles Bier bei netter Fußballatmosphäre genießen.



Einliegerwohnung

Die ca. 62 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang seitlich der Halle. Das Raumprogramm besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer.

Ob Mitarbeiterwohnung, Gästewohnung oder Vermietungsobjekt: Hier haben Sie viele Nutzungsmöglichkeiten.





Halle / WC-Anlagen

Mittig in der Halle befinden sich eine Damen- und eine Herren-Toilette.

Diese sind mit WC, Waschbecken sowie einem Urinal (im Herren-WC) ausgestattet.









Halle

Auf dem großen überdachten Bereich vor der Halle können Sie LKW, PKW, Anhänger oder Waren und Geräte vor Regen geschützt abstellen.

Die ca. 155 m² große Halle ist etwa zur Hälfte mit weißen Bodenfliesen ausgestattet. Dieser Bereich wird von den derzeitigen Eigentümern selbst genutzt. Die restlichen ca. 90 m² sind derzeit vermietet und können auf Wunsch freigezogen werden.





Garten

Der Garten ist wunderschön angelegt und bietet jede Menge Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Vor dem großen mit Seerosen besetzten Teich befindet sich ein ca. 25 m² großer Freisitz. Hier können Sie an sonnigen Tagen bei einem Stück Kuchen und einer Tasse Kaffee die frische Luft und die Ruhe genießen.

An heißen Sommertagen sorgt der Swimmingpool für Erfrischung und Badespaß. Ein üppiger Baumbestand sowie hohe Hecken machen den Garten von außen nahezu uneinsehbar.

Ein Brunnen versorgt den Garten und den Teich mit eigenem Wasser. Zahlreiche Stromanschlüsse sind vorhanden.







Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentrumsnahen Lage von Selm-Stadt.

Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Marktplatz ist fußläufig gut zu erreichen. Ebenso befinden sich Kindergärten, Grundschule, Gymnasium sowie eine Realschule in unmittelbarer Umgebung. Die Städte Lünen und Werne sind mit dem Auto gut in jeweils ca. 15 Minuten zu erreichen. Dortmund und Münster erreichen Sie in ca. 25 bis 40 Minuten. Sie finden unmittelbaren Anschluss an die örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverbindungen. Ebenso besteht eine gute Verkehrsanbindung zu der Autobahn A1 über die Auffahrt Werne Nord sowie zur A2 über die Auffahrt in Waltrop.

Der Kaufpreis: 629.000,- €

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

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



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.