

Helle 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Selm-Bork





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.





Ab dem 01.01.2026 steht diese gepflegte 2-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss eines Zweifamilienhauses in Selm-Bork zur Verfügung. Die rund 80 m² große Wohnung begeistert durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einen angenehmen Wohnkomfort. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich und besticht durch eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet Raum für eine moderne Einbauküche. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet genügend Stellfläche für Schränke und ein Doppelbett. Das Duschbad mit Lüfter ist gepflegt und zweckmäßig ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, die im Jahr 2017 erneuert wurde. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorbereitet und sorgt für eine moderne Internetanbindung. Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1923 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Energiebedarfswert beträgt 233 kWh/(m²*a).



Flur

Der einladende Flurbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet alle Räume miteinander. Er wirkt durch die hellen Wände und den gepflegten Laminatboden freundlich und offen. Hier findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe, Schuhschrank oder eine kleine Kommode, sodass sich der Eingangsbereich praktisch und ansprechend gestalten lässt. Die Türen aus warmem Holz schaffen eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Zimmern und verleihen dem Flur eine wohnliche Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung entsteht sofort ein angenehmer erster Eindruck – hell, ordentlich und gut strukturiert.





Wohnzimmer

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der weitläufige Grundriss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob gemütliche Sofaecke, stilvoller Essplatz oder zusätzliche Leseecke, hier findet alles seinen Platz.

Der Essbereich schließt harmonisch an das Wohnzimmer an und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangt man zudem auf den großen Balkon, der an sonnigen Tagen zum Entspannen im Freien einlädt. Die hellen Wände und der gepflegte Laminatboden unterstreichen den wohnlichen Charakter des Raumes und sorgen für eine behagliche Atmosphäre. So entsteht ein einladender Lebensmittelpunkt, in dem man sich sofort zuhause fühlt.



Balkon

Der großzügige Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung und bietet genügend Platz, um die warmen Tage im Freien zu genießen. Hier lässt sich wunderbar ein kleiner Sitzbereich mit Tisch und Stühlen einrichten – ideal für das Frühstück an der frischen Luft oder gemütliche Stunden am Nachmittag. Durch die erhöhte Lage genießt man einen angenehmen Ausblick über die Nachbarschaft und ins Grüne. Der Boden ist mit pflegeleichten Bodenplatten ausgestattet und eine Markise sorgt bei Bedarf für Beschattungsmöglichkeiten. Der Balkon ist direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich und erweitert den Wohnraum um eine charmante Freiluft-Oase.



Küche

Die Küche präsentiert sich hell, gepflegt und funktional gestaltet. Durch das große Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die moderne Einbauküche in Holzoptik bietet reichlich Stauraum sowie alle wichtigen Geräte, um den Alltag komfortabel zu gestalten – darunter ein Herd mit Cerankochfeld und Backofen.

Die Küche gehört nicht zur Ausstattung der Wohnung, kann aber bei Interesse übernommen werden.





Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die ruhige Atmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett, Nachttische und einen geräumigen Kleiderschrank. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen gemeinsam mit den hellen Wänden für ein freundliches, harmonisches Ambiente. Durch den gepflegten Laminatboden wirkt der Raum warm und einladend. Hier findet man einen idealen Rückzugsort zum Entspannen und Erholen nach einem langen Tag.

Badezimmer

Das Badezimmer ist modern gefliest und funktional gestaltet. Es verfügt über eine Dusche mit Glastür, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie ein WC. Die hellen Fliesen sorgen für eine freundliche und gepflegte Atmosphäre, während die kompakte Raumaufteilung den Platz optimal nutzt – ideal für den täglichen Komfort.

Ergänzt wird das Bad durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit WC, der ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Utensilien zur Wäschepflege bietet. Durch das vorhandene Fenster ist hier eine gute Belüftung und natürliches Licht gewährleistet. So wird die Hausarbeit komfortabel und effizient erledigt.





Eingangsbereich

Seitlich des Hauses befindet sich der helle Eingangsbereich in das gepflegte Treppenhaus.

Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge ergeben sich direkt vor der Immobilie an der Straße.



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im beliebten Selmer Ortsteil Bork. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine gut getaktete Buslinie Richtung Lünen sowie Lüdinghausen ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Selm-Bork liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Lünen, Dortmund und Münster. Mit dem Auto sind die umliegenden Städte über die B236 und A2 schnell zu erreichen.

Die grüne Umgebung mit zahlreichen Spazier- und Radwegen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und bietet einen hohen Freizeitwert. Eine ideale Lage für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

Mietpreis: nur 645,- € Kaltmiete

zzgl. Nebenkosten 160,- €

zzgl. Strom und Gas

zzgl. 3 Monatskaltmieten Kaution

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Vermieters. 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

Flur, Badezimmer, Wohnzimmer
Schlafzimmer, Küche, Balkon

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 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.