

Charmante Doppelhaushälfte mit Dachstudio & Garten in begehrter und 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.



Diese im Jahr 2001 erbaute Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, seine gepflegte Ausstattung sowie eine ruhige Wohnlage in Selm. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 399 m² bietet das Haus mit rund 115 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer. Zusätzlichen Wohn- oder Hobbyraum bietet das vollständig ausgebaute Dachgeschoss – ein echtes Plus an Flexibilität.

Bereits der Eingangsbereich mit einer modernen Holzterrasse vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss beherbergt den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Grillabende. Die helle Einbauküche bietet viel Stauraum und ist funktional gestaltet. Zusätzlich steht ein Duschbad mit WC auf dieser Etage zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie das großzügige Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Badezimmer überzeugt durch Tageslicht und eine gepflegte Ausstattung.

Der Außenbereich punktet mit einem pflegeleichten Garten, einer überdachten Terrasse sowie einem praktischen Carportstellplatz direkt am Haus.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Der Energieverbrauchswert beträgt nur 67,3 kWh/(m²·a) und liegt somit im grünen Bereich.

Dieses Haus bietet ein gepflegtes und einladendes Zuhause mit Wohlfühlgarantie – ideal für alle, die Wert auf Komfort, Platz und eine angenehme Nachbarschaft in ruhiger Wohnlage legen.





Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der Eingangsbereich dieser Doppelhaushälfte präsentiert sich hell, freundlich und einladend. Großformatige, helle Bodenfliesen verleihen dem Flur ein gepflegtes Erscheinungsbild und lassen ihn großzügig wirken.

Die Holztüren und die offene Holzterrasse mit Metallgeländer setzen einen modernen Kontrast und unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses.

Von hier aus gelangen Sie in alle Räume des Erdgeschosses – unter anderem in die Küche, den Wohn-/Essbereich, den Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste-Duschbad.

Die Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss mit den privaten Wohnräumen sowie in das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss.



Gäste-Badezimmer

Das Gäste-Bad im Erdgeschoss präsentiert sich hell, modern und funktional. Zeitlos weiße Wandfliesen in Kombination mit dem blauen Bodenbelag verleihen dem Raum eine freundliche und frische Atmosphäre. Ausgestattet ist das Bad mit einer bodennahen Dusche mit Glastüren, einem Waschbecken mit Unterschrank sowie einem wandhängenden WC. Ein großer Spiegel mit integrierter Beleuchtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck. Ein Fenster bringt zusätzlich Tageslicht in den Raum und ermöglicht eine natürliche Belüftung – ideal für den täglichen Komfort. Vis-à-vis des Badezimmers bietet der geräumige Hauswirtschaftsraum Platz für Waschmaschine, Trockner, Putzmittel und weitere Utensilien.



Küche

Die Küche dieser Immobilie überzeugt durch ihre helle und moderne Gestaltung sowie eine funktionale Raumaufteilung. Der großzügige Zuschnitt bietet reichlich Platz zum Kochen, Backen und gemeinsamen Genießen.

Die hochglänzenden Fronten in Cremeweiß harmonieren perfekt mit der holzfarbenen Arbeitsplatte und dem grauen Fliesenspiegel, wodurch ein zeitlos eleganter Gesamteindruck entsteht. Zahlreiche Schubladen und Hängeschränke bieten viel Stauraum für Küchenutensilien, Geschirr und Vorräte.

Ein großes Fenster lässt viel Tageslicht herein und sorgt für eine angenehme, freundliche Atmosphäre beim Arbeiten. Dank der offenen Verbindung zum Essbereich fügt sich die Küche ideal in das Wohnkonzept des Hauses ein und schafft eine großzügige und einladende Umgebung für Familie und Gäste.

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







Essbereich

Der angrenzende Essbereich fügt sich harmonisch an und bietet Raum für einen großen Esstisch, an dem gemeinsames Essen und gesellige Abende zum festen Bestandteil des Alltags werden können. Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche sind bereits mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Durch den offenen Übergang zur Küche entsteht ein angenehmes, luftiges Raumgefühl, das modernes Wohnen mit kommunikativem Lebensstil verbindet. Vom Wohnbereich aus führt zudem eine Tür direkt auf die Terrasse – ideal, um den Wohnraum an sonnigen Tagen nach draußen zu erweitern. Insgesamt bietet dieser Bereich eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Wohnlichkeit, die den zentralen Treffpunkt des Hauses ausmacht.



Wohnbereich

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch Helligkeit, Großzügigkeit und eine wohnlich-moderne Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und bieten zugleich einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Der Wohnbereich ist mit einem warm wirkenden Laminatboden ausgestattet, der eine gemütliche und zugleich elegante Stimmung schafft. Eine helle Steinwand dient als stilvoller Blickfang und verleiht dem Raum eine besondere Note. Hier findet eine große Sofalandschaft problemlos Platz – perfekt für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden.





Obergeschoss

Im Obergeschoss bietet ein heller Flur Zugang zu allen Räumlichkeiten dieser Etage. Linker Hand gelangen Sie in das Elternschlafzimmer. Es präsentiert sich gemütlich, ruhig und geschmackvoll gestaltet – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Die sanften Farbtöne und die stilvolle Akzenttapete mit floralem Muster verleihen dem Raum eine warme, harmonische Atmosphäre. Die Dachgaube bietet ein Mehr an Raum. Durch die Gaubenfenster fällt angenehmes Tageslicht in das Zimmer und unterstreicht die freundliche Gestaltung. Ein großer Kleiderschrank mit Schiebetüren bietet großzügigen Stauraum, während das Doppelbett perfekt in das Raumkonzept integriert ist. Der helle Laminatboden trägt zusätzlich zu einem modernen und gepflegten Gesamtbild bei.





Obergeschoss Kinderzimmer I

Das geräumige Kinderzimmer bietet mit einer Wohnfläche von ca. 16,44 m² viel Platz zum Spielen und Träumen.

Es bietet sich aber auch ideal als Gästezimmer oder Arbeitszimmer an. Dabei bietet es eine ruhige und helle Arbeitsatmosphäre – ideal für Homeoffice, Studium oder kreative Tätigkeiten.

Dank des großen Fensters ist der Raum lichtdurchflutet und wirkt einladend. Die freundlichen Wandfarben und der helle Laminatboden schaffen eine angenehme, konzentrierte Umgebung. Ein großzügiger Schreibtischbereich bietet ausreichend Platz für Computer, Unterlagen und Arbeitsmaterialien.

Der Raum ist zudem so geschnitten, dass auch ein zusätzlicher Sitzbereich oder Stauraum problemlos integriert werden kann. Durch die Dachschräge erhält das Zimmer eine wohnliche Note, ohne an Funktionalität zu verlieren.

Insgesamt überzeugt dieses Zimmer durch seine Kombination aus Komfort, Helligkeit und praktischer Raumgestaltung – perfekt für Kinder, Gäste oder produktives Arbeiten in angenehmer Atmosphäre.







Obergeschoss Kinderzimmer II

Das ca. 14,33 m² große Kinderzimmer im Obergeschoss ist hell, freundlich und optimal geschnitten – ein idealer Ort zum Spielen, Lernen und Entspannen.

Die große Fensterfront sorgt für reichlich Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die hellen Wandfarben und der moderne Laminatboden schaffen ein frisches, einladendes Ambiente, das sich flexibel an verschiedene Altersstufen und Gestaltungsideen anpassen lässt.



Der Raum bietet genügend Platz für ein Bett, einen Schreibtisch und Stauraummöbel, ohne überladen zu wirken. Ein gemütlicher Sitzbereich oder eine Lesecke kann hier problemlos integriert werden.





Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich modern, gepflegt und funktional gestaltet. Die Kombination aus weißen Wandfliesen und einem blauen Boden in Marmoroptik verleiht dem Raum eine frische, maritime Note. Ein großes Dachflächenfenster sorgt für angenehmes Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der Raum ist mit einer Badewanne und separater Dusche ausgestattet – ideal sowohl für entspannte Wellnessmomente als auch für den praktischen Alltag. Der Waschtisch mit großzügigem Spiegelschrank und modernen Badmöbeln bietet viel Stauraum für Pflegeutensilien und Handtücher. Alle Armaturen und Sanitäranlagen befinden sich in sehr gutem Zustand.







Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich zu den bereits vorhandenen ca. 115 m² Wohnfläche weiteren, vielseitig nutzbaren Raum – ideal als Hobbyraum, Atelier, Stauraum oder gemütliches Rückzugszimmer. Dank des Dachflächenfensters gelangt viel Tageslicht in den Raum, wodurch trotz der Dachschrägen eine freundliche und angenehme Atmosphäre entsteht. Der hochwertige Laminatboden in Holzoptik sorgt dabei für ein warmes und wohnliches Ambiente. Die verkleideten Wände mit Holzelementen verleihen dem Dachstudio einen charmanten Charakter und betonen den gemütlichen Stil des Hauses. Zudem wurde der Raum praktisch ausgebaut und optimal genutzt, mit offenen Regalen und Staumöglichkeiten, die für Ordnung sorgen. Ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kreativbereich oder Lagerfläche – dieses Dachstudio eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und rundet das Raumangebot des Hauses perfekt ab.





Terrasse

Die großzügige Terrasse ist ein echtes Highlight des Hauses und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Dank der überdachten Konstruktion mit Holzbalken kann sie bei fast jedem Wetter genutzt werden – perfekt für gemütliche Grillabende oder das Sonntagsfrühstück im Freien. Der gepflasterte Boden ist pflegeleicht und harmonisiert wunderbar mit der Backsteinfassade des Hauses.

Üppige Bepflanzung und Sichtschutzhecken sorgen für Privatsphäre und eine grüne, ruhige Atmosphäre. Der Bereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch, Lounge-Möbel oder Pflanzenarrangements.

Von hier aus genießt man den Blick in den gepflegten Garten mit Gartenhäuschen und viel Platz zum Entspannen oder Gärtnern. Diese Terrasse ist der ideale Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und den Außenbereich in vollen Zügen zu genießen.







Garten



Garten

Der gepflegte Garten bietet eine idyllische Rückzugsoase und überzeugt durch seine großzügige Rasenfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob zum Spielen, Entspannen oder für gärtnerische Aktivitäten.

Eine dichte immergrüne Hecke umrahmt das Grundstück und sorgt für absolute Privatsphäre sowie ein harmonisches, natürliches Ambiente. In der Mitte des Gartens steht ein stattlicher Baum, der angenehmen Schatten spendet und dem Außenbereich Charakter verleiht.

Das rote Gartenhaus fügt sich charmant in das Gesamtbild ein und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Möbel.

Carport

Der überdachte Carport bietet eine praktische und wettergeschützte Stellplatzmöglichkeit direkt am Haus. Dank der stabilen Holzkonstruktion und des lichtdurchlässigen Daches ist der Bereich hell und zugleich gut vor Regen, Schnee und Sonne geschützt.

Der großzügig gepflasterte Untergrund sorgt für eine saubere und pflegeleichte Fläche, die sich nicht nur als Stellplatz für ein oder zwei Fahrzeuge eignet, sondern auch ideal als zusätzlicher Abstellbereich für Fahrräder, Mülltonnen oder Gartengeräte genutzt werden kann.

Eine Holztür am Ende des Carports führt direkt in den Gartenbereich und unterstreicht die durchdachte, funktionale Gestaltung dieses Bereichs.

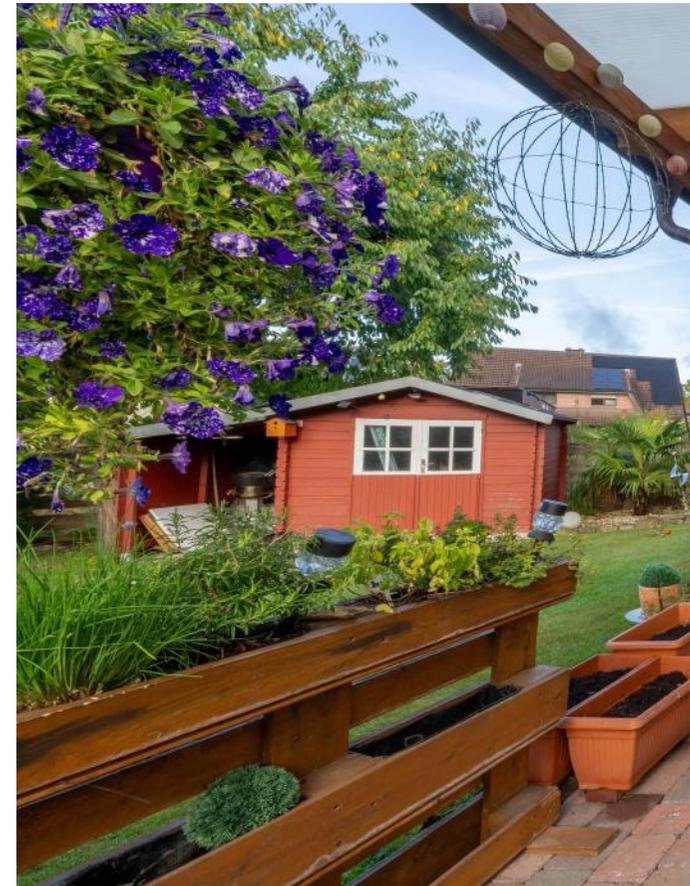


Lage

Die charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrten und familienfreundlichen Wohnlagen von Selm, in einem ruhigen Wohngebiet mit gepflegter Nachbarschaft und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier genießen Sie ein harmonisches Umfeld mit angenehmer Privatsphäre, fernab vom Trubel, aber dennoch in idealer Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem zu erreichen. Auch Freizeit- und Sportangebote, Cafés sowie gastronomische Einrichtungen tragen zur hohen Lebensqualität in dieser Lage bei.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur: Spazier- und Radwege laden zu ausgedehnten Touren durch das grüne Umland ein, und auch das Naturschutzgebiet rund um Cappenberg bietet vielseitige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet – über die nahegelegenen Bundesstraßen und Bahnanbindungen erreichen Sie sowohl das Ruhrgebiet als auch das Münsterland in kurzer Zeit.



Der Kaufpreis: 369.000,- €

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 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
- Gäste-Bad
- Hauswirtschaftsraum
- Küche
- Wohn- & Essbereich
- Terrasse
- Garten
- Carport



Grundrissaufteilung Obergeschoss

- Flur
- Badezimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II

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.