

Stadtvilla am Park mit herrlichem Garten & Wintergarten

Viel Platz zum Leben und Wohlfühlen





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 direkt am Park gelegene Stadtvilla aus dem Jahr 1936 überzeugt durch ein großzügiges Grundstück von ca. 1.042 m². Mit einer Wohnfläche von rund 180 m² bietet sie viel Platz für großzügiges Leben und Wohnen. Der im Jahre 1996 errichtete ca. 21 m² große Wintergarten gewährt einen weiten Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein eigener Brunnen liefert Wasser für die Gartenbewässerung.

Alle Geschossdecken sind wärmegeklämt, im Jahre 2010 wurden sämtliche Fassaden mit Wärmedämmung ausgestattet. Sechs Kellerräume bieten viel Stauraum für Utensilien und Vorräte, sowie Platz für drei Waschmaschinen mit eigenen Anschlüssen. Eine Ölheizung aus 1992 mit einem 2018 erneuerten Brenner (Niedertemperaturkessel) sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus. Der Energiebedarfswert beträgt 192,4 kWh/(m²*a).

Eine Garage, ein Carport sowie drei Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz zum Parken für Ihre Fahrzeuge.

Diese charmante Stadtvilla vereint familienfreundliches Wohnen sowie ein idyllisches Außengelände in attraktiver Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur in Selm-Bork.





Eingangsbereich

Freundlich empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der Eingangsbereich dieses Hauses empfängt Sie mit einem gepflegten Treppenhaus und einem einladenden Entree. Über eine massive Außentreppe gelangen Sie zur Haustür, hinter der sich eine helle Diele mit robustem Granitboden öffnet. Die Holzinnentüren und das Treppengeländer verleihen dem Bereich einen warmen, klassischen Charakter. Von hier aus besteht direkter Zugang in das Erdgeschoss sowie über die geschwungene Treppe in die oberen Etagen.



Erdgeschoss Badezimmer

Der Flur im Erdgeschoss bietet mit seinen hellen Wandflächen und dem pflegeleichten Fliesenboden einen freundlichen ersten Eindruck und verbindet alle Räume dieser Etage sinnvoll miteinander. Der Bereich ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Das Erdgeschossbadezimmer präsentiert sich zeitgemäß und stilvoll. Hochwertige Fliesen in warmen Grau- und Weißtönen, eine ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung sowie ein modernes Wand-WC schaffen hohen Komfort. Der Waschtisch mit großzügigem Unterschrank und Spiegel mit integrierter Beleuchtung setzt zusätzliche Akzente. Dank Fenster ist der Raum natürlich belichtet und gut zu lüften. Dieses Bad erfüllt alle Ansprüche an eine moderne Alltagsnutzung.





Wohnzimmer

Das Wohnzimmer punktet mit einer angenehmen Größe, großen Fensterflächen für viel Tageslicht und einem direkten Zugang zum Wintergarten. Die warmen Wandfarben und der einladende Bodenbelag aus hellen Fliesen schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung bietet Platz für eine komfortable Sofalandschaft und eine große Wohnwand. Durch die offene Verbindung zum Wintergarten erweitert sich der Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Rückzugsort mit Blick ins Grüne.





Wintergarten

Der beheizbare Wintergarten ist das Highlight des Erdgeschosses und erweitert den Wohnbereich um einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum mit direktem Blick in den herrlichen Garten. Dank großer Fensterflächen entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen und Außen, ideal für entspannte Stunden, gesellige Mahlzeiten oder als gemütlicher Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Die integrierte Beleuchtung und der helle Fliesenboden sorgen für eine freundliche Atmosphäre, während die Zugangsmöglichkeit zur Terrasse und in den Garten zusätzliche Lebensqualität bietet.



Küche

Die Küche überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gemütliche Mahlzeiten. Zahlreiche Schränke und Arbeitsflächen sorgen für einen hohen funktionalen Komfort und viel Stauraum. Das große Fenster bringt viel Tageslicht hinein und schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine moderne Einbauküche mit allen wichtigen Geräten ist bereits vorhanden und macht diesen Raum sofort nutzbar. Ideal für Familien, die gerne zusammen kochen und den Küchenbereich als zentralen Treffpunkt nutzen. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Kinderzimmer I

Das Kinderzimmer im Erdgeschoss bietet viel Platz zum Spielen, Lernen und Wohnen. Ein zweiflügeliges Fenster sorgt für viel Licht und frische Luft. Die gute Raumgröße erlaubt sowohl die Nutzung als klassisches Kinderzimmer als auch als Gäste- oder Hobbyraum. Ein großzügiger Kleiderschrank und zusätzliche Stellflächen bieten praktischen Stauraum. Dieses Zimmer ist flexibel nutzbar und passt sich den Bedürfnissen der ganzen Familie an.



Treppenhaus

Das Treppenhaus führt hell und freundlich in das Obergeschoss sowie in das Dachgeschoss. Mehrere Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben dem Bereich eine offene, einladende Wirkung. Der Platz im Treppenabsatz bietet zusätzliche Stellfläche, etwa für eine kleine Kommode oder Pflanzen. Die solide Holzterasse fügt sich harmonisch in den klassischen Stil des Hauses ein und verbindet die Etagen auf angenehme Weise.



Obergeschoss

Das Badezimmer im Obergeschoss ist funktional gestaltet und bietet alles für den täglichen Komfort. Eine Dusche, ein modernes Waschbecken mit Spiegelschrank sowie ein WC sind kompakt und sinnvoll angeordnet. Ein Fenster sorgt für frische Luft und Tageslicht. Pflegeleichte Fliesen in neutralen Farbtönen runden das Raumkonzept ab. Dieses Bad ist ideal für die Nutzung durch Kinder, Gäste oder als zusätzliches Duschbad im Familienalltag.



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer im Obergeschoss bietet einen ruhigen Rückzugsort mit angenehm großzügigem Platzangebot. Große Fenster und der direkte Zugang zum überdachten Balkon bringen viel Tageslicht in den Raum und ermöglichen entspannte Momente an der frischen Luft. Der Balkon eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Im Schlafzimmer selbst sorgen warme Farben und ausreichend Stellfläche für Schränke und Kommoden für eine behagliche Atmosphäre. Hier lässt es sich erholsam schlafen und entspannt in den Tag starten.





Kinderzimmer II

Das zweite Kinderzimmer bietet viel Platz zum Träumen und Spielen. Auch Gäste werden sich hier sicher wohlfühlen. Ebenso kann das Zimmer flexibel als zweiter Wohnraum, Hobby- oder Multi-Mediaraum genutzt werden. Hier lassen sich verschiedene Wohnideen gut umsetzen. Die wohnliche Gestaltung und die gut nutzbare Fläche machen diesen Raum zu einem echten Mehrwert für das Haus.



Büro / Home-Office / Kinderzimmer

Das Büro im Obergeschoss eignet sich ideal für Homeoffice oder als ruhiger Arbeitsbereich. Dank der guten Raumgröße finden sowohl Schreibtische als auch großzügige Kindermöbel ihren Platz.





Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet auf rund 43 m² zusätzliche, vielseitig nutzbare Wohnfläche. Durch die großen Dachfenster wirkt der Bereich angenehm hell und freundlich. Aktuell wird das Dachgeschoss als großzügiger Arbeits- und Archivbereich genutzt, es eignet sich jedoch ebenso gut als Hobbyraum, Studio oder Rückzugsort für Jugendliche. Die gemütliche Dachschräge verleiht dem Raum einen besonderen Charme. Ein kleines Bad ergänzt die praktische Nutzungsmöglichkeit und macht diese Etage zu einer wertvollen Erweiterung des Hauses.







Gartenbereich

Der herrlich große Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Liebevoll angelegt und mit altem Baumbestand umgeben, bietet er viele wunderschöne Ecken zum Entspannen und Genießen.

Ein Gartenweg führt vorbei an üppigen Beeten und gepflegten Rasenflächen zu einer gemütlichen Sitzecke am Teich. Der Naturteich mit Wasserpflanzen schafft eine idyllische Atmosphäre. Mehrere Bereiche laden zum Verweilen ein, etwa die sonnige Terrasse oder die überdachte Pergola weiter hinten im Garten.

Für Hobbygärtner gibt es ein Gewächshaus sowie mehrere Hochbeete und geschützte Pflanzbereiche, ideal für den eigenen Gemüseanbau. Ein massives Gartenhaus als Abstellmöglichkeit für Geräte ist vorhanden.

Dieser Garten bietet Erholung pur, und ist ein perfekter Ort für Naturliebhaber, Familienzeit oder entspannte Stunden im Grünen.











Terrasse

Die großzügige Terrasse direkt am Haus ist der ideale Platz für sonnige Stunden und gesellige Momente im Freien. Sie schafft einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und ist ein echtes Herzstück des Gartens.

Sie bietet reichlich Fläche für eine große Sitzgruppe, Liegestühle und einen Grillbereich. Dank der erhöhten Lage des Wintergartens genießen Sie einen weiten Blick über das Grundstück, vom Teich bis hin zum Park.

Die harmonische Bepflanzung sorgt für guten Sichtschutz und ein Wohlfühlambiente. Auch die gepflasterte Fläche neben dem Gewächshaus könnte ein heimeliger, ruhiger Rückzugsort sein.

*Im Winter verwandeln
sich Garten und Park in
ein Wintermärchen.*





Direkt vor dem Haus gibt es mehrere Autostellplätze.
Ein durch ein elektrisches Tor geschütztes Carport, erschließt
eine weitere überdachte Stellfläche, ideal für Fahrzeug oder
Fahrräder. Im Anschluss daran befindet sich eine geräumige
Garage für Auto, Hobby oder Werkstatt.



Die Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Selm-Bork direkt am Park gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut ausgeprägt: Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte sowie zur Autobahn A1 und A2. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft und viel Grün – Ihr Garten grenzt direkt an einen ruhigen, von Bäumen gesäumten Bereich, der Privatsphäre bietet. Die Nähe zu Freizeitmöglichkeiten, wie dem Münsterlandradweg sowie herrlichen Wald- und Grünflächen, macht die Lage sowohl für entspannte Wochenenden als auch für aktive Erholung attraktiv. Insgesamt überzeugt sie durch ein ausgewogenes Verhältnis aus Stadt- und Naturanbindung.

Der Kaufpreis: 449.000,- €

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





Grundriss Erdgeschoss:

Eingang, Flur, Küche, Gästezimmer, Wohnzimmer mit Wintergartenzugang, Badezimmer



Grundriss Obergeschoss:

Flur, Bürozimmer, Kinderzimmer,
Schlafzimmer mit Zugang Bal-
kon, Badezimmer



Grundriss Dachgeschoss:

Flur, Bürozimmer, Hobbyraum,
Badezimmer

Grundriss Kellergeschoss:

4 Kellerräume, (einer mit Außenzugang), Waschkeller, Heizungsraum und Öllageraum

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.