

Selm

# Top modernes Architektenhaus zu verkaufen!

Objektnummer: 25055006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 598 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Auf einen Blick

Objektnummer	25055006
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.03.2035	Endenergieverbrauch	35.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



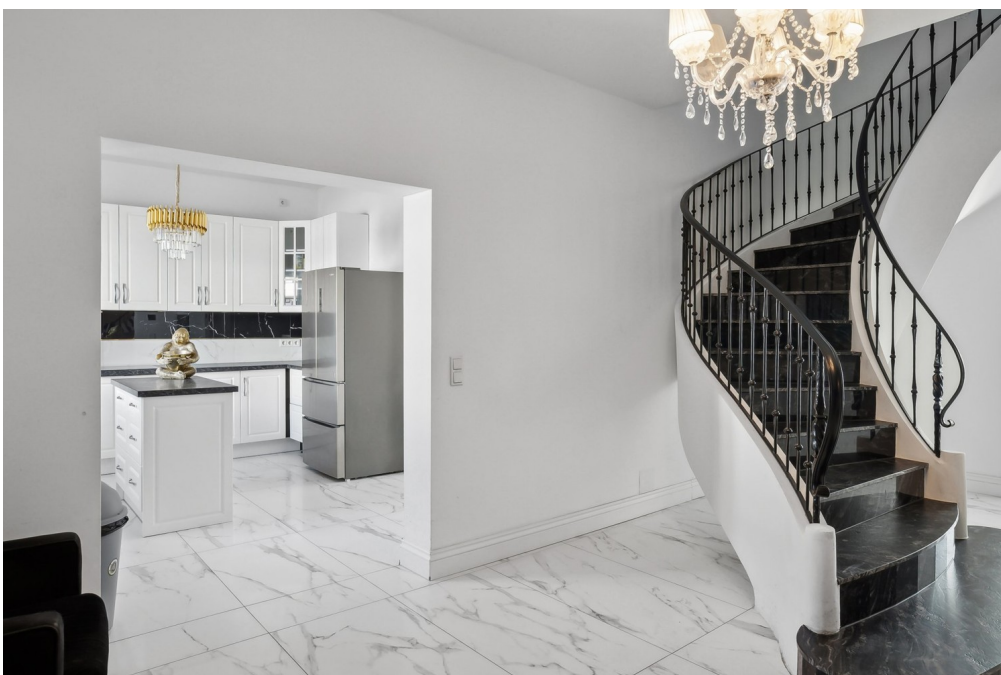
Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm**

## Ein erster Eindruck

Verkauft wird dieses Top moderne Architektenhaus in ruhiger Wohnsiedlung Selms. Das Haus wurde 2018 in Massivbauweise mit 30cm Poroton und 15 cm Dämmung erbaut und verfügt über alles was Ihr Herz begehrt. Große Fenster und eine Deckenhöhe von 2,90m erschaffen ein einzigartiges Raumgefühl. Das Erdgeschoss ist sehr großzügig gestaltet und alle Räume sind in einem Rondell angeordnet. Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in die moderne Küche mit anschließendem Abstellraum. Weiter geht es durch das Esszimmer zum Wohnbereich. Hier finden Sie einen tollen Echtholzkamin sowie den Zugang zu Ihrem Garten mit Südausrichtung. Hier können tolle Stunden im freien genossen werden und abends beim Grillen mit Freunden zusammen gekommen werden. Des weitern befindet sich ein Gäste WC im Erdgeschoss sowie ein weiterer Abstellraum und der Zugang zur Doppelgarage. Über eine massive Marmortreppe mit Schmeideisengeländer gelangen Sie ins Obergeschoss des Hauses. Die Flurbereiche des Hauses sind seer offen und hell gestaltet, was viel Weite und Helligkeit ins Haus bringt. Im Obergeschoss finden Sie zwei Kinderzimmer mit jeweils einem eigenen Balkon und ein Kinderbadezimmer. Ein separater Elternbereich verfügt über ein Schlafzimmer, einen Ankleideraum und ein Bad en suite. Außerdem haben wir einen weiteren Abstellraum und einen weiteres Zimmer in Obergeschoss, welches aktuell als Sportzimmer genutzt wird. Das Haus verfügt über einen Dachboden, welcher jedoch nicht ausbaufähig ist. Dieser kann lediglich aus Stauraum genutzt werden. Das Haus ist nicht unterkellert. Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm**

## Alles zum Standort

Selm ist eine mittlere kreisangehörige Stadt, die zum nordrhein-westfälischen Kreis Unna im Ruhrgebiet gehört. Geografisch verortet liegt sie im Münsterland, nördlich der Lippe. Selm ist sehr gut an das Regioale Verkehrsnetz angebunden: In der Stadt Selm befinden sich Stationen der Bahnstrecke Dortmund–Enschede (RB 51) Via Bus verbindet die Regionallinie R19 Selm mit den Nachbarstädten Lünen und Lüdinghausen. Fußläufig vom Objekt findet man alles notwendige wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und auch Schulten bzw. Kindergärten.

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 35.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25055006 - 59379 Selm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)