

Selm

moderne, exklusive Villa in Top Lage

Objektnummer: 24034113



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 646 m²

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24034113 | Kaufpreis | 1.200.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 180 m ² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Zimmer | 6 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4 | Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Badezimmer | 3 | Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Baujahr | 1994 | Bauweise | Massiv |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz | Nutzfläche | ca. 56 m ² |
| | | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

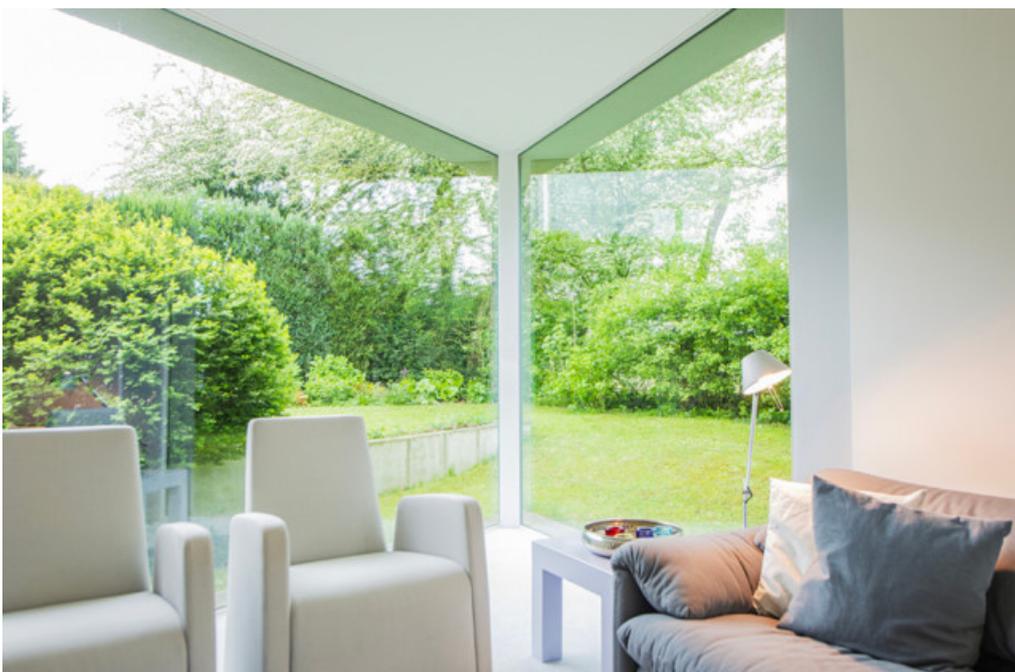
Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergieverbrauch | 98.23 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 15.04.2034 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe | | |

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



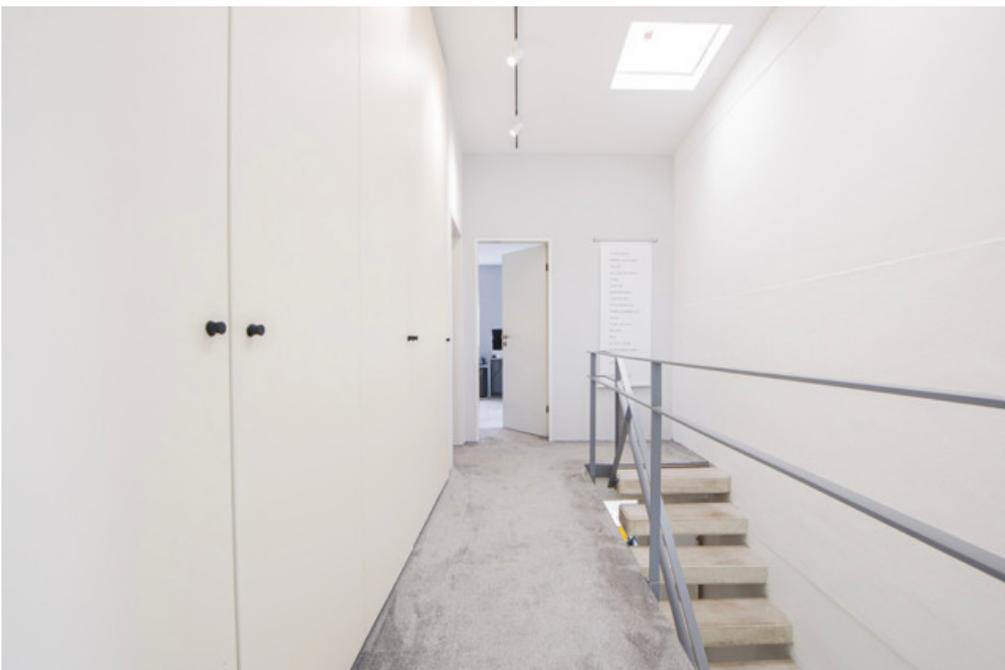
Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



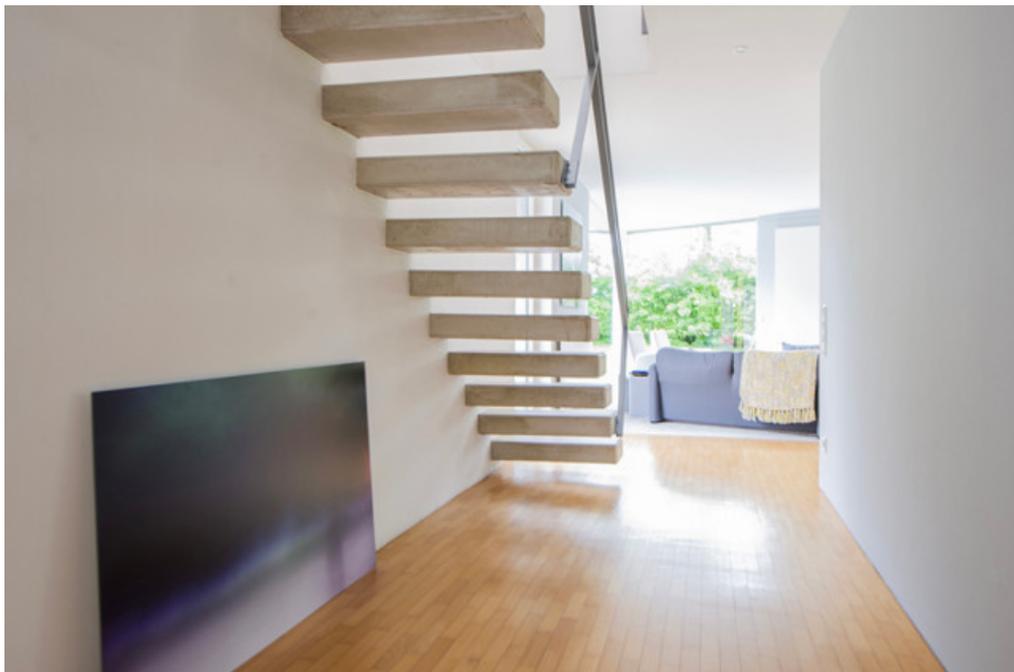
Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie



Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 646 m² ausreichend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Das Architektenhaus wurde 1994 erbaut und in den Jahren 2023/2024 modernisiert und befindet sich daher in einem neuwertigen Zustand, was die Möglichkeit eines sofortigen Einzugs eröffnet. Die Qualität der Ausstattung kann als sehr hochwertig beschrieben werden und macht dieses Haus zu einer hervorragenden Wahl für Familien oder Paare, die Wert auf gehobenes Wohnen legen. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die viel Privatsphäre bieten. Drei neu und modern gestaltete Badezimmer stehen zur Verfügung. Sie sind mit italienischen Fliesen und vom Tischler maßgefertigten Möbeln ausgestattet. Der Wohnbereich besticht durch einen ansprechenden Mix aus Sichtbeton und neu verlegtem Eichen-Parkett. Die Beleuchtungskonzepte wurden aktualisiert und die gesamte Elektrik von Gira erneuert, um modernste Standards zu erfüllen. Eine neue, hochwertige Einbauküche von Nobilia bietet ein komfortables Umfeld für kulinarische Aktivitäten. Die Immobilie ist sowohl mit Zentral- als auch Fußbodenheizung ausgestattet. Eine neue Wärmepumpenanlage von Vaillant sorgt für eine effiziente Beheizung des gesamten Hauses. Im Erdgeschoss wird die Fußbodenheizung durch zusätzliche Heizkörper ergänzt, während im Obergeschoss Heizkörper und ein Badezimmer mit Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen sorgen. Energieeffizienz wird durch eine neue Bj. 2024 PV-Anlage mit 12 kWp und einem 10 kW Speicher unterstützt. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden, was das Haus zukunftssicher für die Bewohner macht. Das Flachdach des Hauses wurde kürzlich doppelagig neu saniert, was langfristige Sicherheit garantiert. Die Außenanlagen umfassen zwei Stellplätze und einen Betongartenschuppen, der zusätzlichen Stauraum bietet. Vorgesorgt ist ebenfalls für eine Gartensauna und eine Außendusche, wobei die elektrischen Vorbereitungen bereits getroffen und die Erdkabel verlegt wurden. !!!!! Die Wärmepumpe ist neu und liefert daher noch keine ausreichenden Daten für einen aussagekräftigen Energieausweis. Daher sind hier die Werte der alten Ölheizung angegeben. Der Verbrauch und die Werte sind natürlich durch die neue Wärmepumpe viel besser und effizienter geworden !!!! Diese Immobilie bietet eine durchweg hochwertige Ausstattung und moderne Technik, die den Anforderungen eines komfortablen Wohnens gerecht werden. Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Ausstattung und Details

- Einbauküche / Neu Nobilia
- Bodenbelag Sichtbeton, Eichen-Parkett geölt Neu in fast allen Räumen
- 3 Bäder - alle komplett kernsaniert. Italienische Fliesen / hochwertige Ausstattung inkl. Badmöbel als Sonderanfertigung vom Tischler
- Bad im OG wurde vergrößert - inkl. FB-Heizung
- Elektrik komplett neu / Gira
- neue Heizungsanlage: Wärmepumpe Vaillant
- EG mit FB-Heizung und zus. Heizkörper
- OG mit Heizkörpern / Bad mit FB-Heizung
- PV-Anlage 12kwp inkl. 10kw Speicher inkl. Wallbox
- Flachdach neu gemacht / doppelartig neu angeschweißt
- Elektrische Vorbereitung für Gartensauna und Außendusche - Erdkabel verlegt
- 2 Außenstellplätze
- Betongartenschuppen

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Alles zum Standort

Diese moderne Immobilie im Architektenstil befindet sich in Premiumlage von Cappenberg. Umgeben vom Cappenberger Wald, an dessen Südseite, jedoch auf Altlüner Gebiet, das Naherholungsgebiet um den Cappenberger See gelegen ist, bieten sich zahlreiche Erholungs- und Wandermöglichkeiten an. Der Ortsteil gilt als bevorzugte Wohnlage und ist von Einfamilienhäusern und Villen geprägt.

Objektnummer: 24034113 - 59379 Selm

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 98.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24034113 - 59379 Selm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com