

Selm

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon in Selm-Bork

????????? ??????????: 24283015



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

????? ??????: 179.500 EUR • ??????????: ca. 83,84 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24283015	????? ???????	179.500 EUR
????????????	ca. 83,84 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	16.09.2024	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
?????????????? ???	2		
????????????			
????????????	1	????? ???????????????	2000
????? ??????????????	1981	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	??????????????	
		?????????	??????????

???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	94.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	07.03.2029	???????????? ?????????????? ????????????	C
????? ???????????	?????	???????????? ???????????????? ????????????	1981

???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



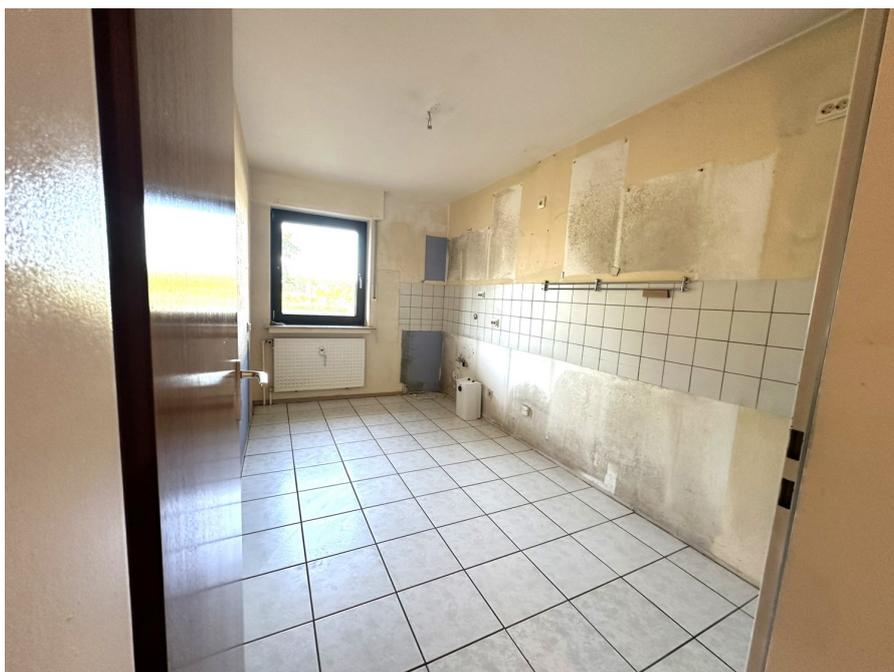
???????? ??: 24283015 - 59379 Selm

?? ????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

?? ?????????



???????? ??: 24283015 - 59379 Selm

?? ????????



???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24283015 - 59379 Selm

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1981. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Wohnzimmer mit großem Balkon, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einer Essdiele und einem Bad mit Wanne und Dusche. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie die Mitbenutzung des Wasch- und Trockenraumes im Keller. Das Haus verfügt über eine SAT-Anlage. Die Reinigung des Treppenhauses ist im Hausgeld enthalten. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen. Der parkähnlich angelegte Gemeinschaftsgarten steht allen Eigentümern zur Verfügung. Vor dem Haus befindet sich ein Garagenhof. Eine Garage ist im Kaufpreis bereits enthalten. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und verkehrsgünstiger Lage ist ideal für Freizeit und Alltag. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet damit eine perfekte Basis, um sich hier ein gemütliches Zuhause einzurichten. Die Wohnung ist somit nicht nur eine solide Wohnmöglichkeit, sondern auch eine attraktive Kapitalanlage. Um die Privatsphäre der jetzigen Mieter zu schützen, haben wir auf Innenaufnahmen der Wohnung verzichtet. Die Wohnung ist ab dem 01.09.2024 bezugsfertig. Vielen Dank für Ihr Interesse!

???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

??? ??? ??? ????????????

Ruhige Lage im Stadtteil Bork, in unmittelbarer Nähe zur Landespolizeischule, gute Anbindung an die umliegenden Städte Waltrop und Lünen. Nur wenige Fahrminuten zur Autobahn A2 Dortmund - Hannover.

??????? ?????????: 24283015 - 59379 Selm

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

???????? ??????????: 24283015 - 59379 Selm

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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