

Selm – Cappenberg

## modern und exklusiv: Villa in Top Lage

**CODICE OGGETTO: 24034113**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 646 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24034113
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.099.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	42.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.11.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg**

## Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 646 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Das Architektenhaus wurde 1994 erbaut und in den Jahren 2023/2024 umfangreich 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 und kostengünstige 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 doppellagig neu saniert, was langfristige Sicherheit garantiert. Die Außenanlagen umfassen zwei Stellplätze und einen Gartenschuppen, der zusätzlichen Stauraum bietet. Vorgesehen ist ebenfalls für eine Gartensauna und eine Außendusche. Hier wurden die elektrischen Vorbereitungen bereits getroffen und die Erdkabel verlegt. 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.

**CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche / neu von 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. neuer Fußbodenheizung
- 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
- unverbaubare Sicht nach hinten

**CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 42.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

**CODICE OGGETTO: 24034113 - 59379 Selm – Cappenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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