

Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück in Altstadtnähe von Selm





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 im Jahr 1983 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem etwa 320 m² großen Erbpachtgrundstück in ruhiger Wohnlage von Selm und bietet mit rund 131 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die großzügige Räumlichkeiten und Gestaltungsspielraum schätzen.

Das Haus präsentiert sich in solider Bauweise und überzeugt durch seine klassische Grundrisstruktur über drei Etagen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen sowie direktem Blick und Zugang in den Garten, der viel Privatsphäre bietet und zum Entspannen einlädt. Die Küche grenzt unmittelbar an und bietet genügend Platz für eine neue Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Der Eingangsbereich wirkt offen und freundlich, ergänzt durch den Treppenaufgang ins Obergeschoss.

Im ersten Obergeschoss befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer sowie zwei Tageslichtbäder. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und viel Potenzial für Kinderzimmer, Büro- oder Gästebereich. Im Keller steht neben reichlich Abstellfläche ein ausgebauter Party- oder Hobbyraum mit Thekenbereich zur Verfügung, der sich vielseitig nutzen lässt und zusätzlichen Komfort bietet.

Die Immobilie wird durch eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2004 beheizt, der Energieverbrauchswert beträgt 167,8 kWh/m²*a. Zum Haus gehört außerdem eine Garage mit elektrischem Tor, die zusätzlich einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Die jährliche Erbpacht beträgt 860,80 €.

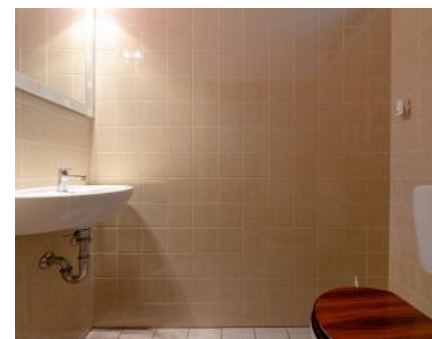
Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Basis, um ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen – in einer angenehmen, zentralen und gut angebundenen Lage von Selm.





Eingangsbereich

Hier empfängt Sie Ihr neues
Zuhause!



Flur & Gäste-WC

Der Boden aus großformatigen Steinfliesen verleiht dem Eingangsbereich einen langlebigen und pflegeleichten Charakter. Die Eingangstür mit ihren horizontal angeordneten Glasfeldern sorgt für zusätzliches Tageslicht und eine angenehme Helligkeit. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Nische – ideal für eine Garderobe oder kleinere Aufbewahrungslösungen. Eine bereits vorhandene Garderobenstütze aus Metall und Glas unterstreicht den funktionalen Charakter des Bereichs. Das angrenzende Gäste-WC präsentiert sich in einem gepflegten, klassischen Stil und ist vollständig in hellbeigen Fliesen gehalten, was dem Raum eine warme und freundliche Atmosphäre verleiht. Der kompakte Raum ist funktional gestaltet und verfügt über ein wandhängendes Waschbecken sowie ein WC.





Essbereich

Das Esszimmer bildet einen zentralen Treffpunkt im Erdgeschoss und wirkt durch seine offene Gestaltung besonders einladend.

Der Raum öffnet sich direkt zum Eingangsbereich und verbindet über zwei Rundbögen harmonisch den Übergang zum Wohnzimmer. Diese architektonischen Elemente verleihen dem Essbereich einen charmanten, leicht mediterranen Charakter und schaffen gleichzeitig ein angenehmes Raumgefühl.



Wohnbereich

Das Wohnzimmer beeindruckt durch seine Weite und den hellen Charakter. Der Raum wird von einer großflächigen Fensterfront dominiert, die viel Tageslicht hineinlässt und zugleich den Blick in den Garten freigibt. Durch die Terrassentür entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Momente im Grünen.

Der helle Laminatboden verleiht dem Raum eine freundliche Atmosphäre und lässt sich problemlos mit verschiedenen Einrichtungsstilen kombinieren. Ein besonderes Highlight ist der markante Kamin mit Naturstein- und Ziegelakzenten, der nicht nur optisch ein Mittelpunkt ist, sondern in den kälteren Monaten ein angenehmes Wohngefühl schafft.





Terrasse & Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Die überdachte Terrasse bildet den perfekten Übergang zwischen Wohnbereich und Garten und bietet auch an weniger sonnigen Tagen einen geschützten Platz im Freien. Der großflächig gepflasterte Terrassenbereich ist pflegeleicht und bietet viel Raum für eine gemütliche Sitzgruppe, Pflanzkübel oder einen Grill. Die massive Überdachung aus transparenten Kunststoffplatten sorgt für angenehmes Licht und macht die Terrasse nahezu ganzjährig nutzbar.







Gartenimpressionen

Der Garten dieser Immobilie präsentiert sich als gewachsener Rückzugsort mit viel Grün und einem charmanten, naturbelassenem Charakter. Verschiedene Sträucher, Stauden und Gräser rahmen die Rasenfläche ein und schaffen eine abwechslungsreiche, lebendige Gartenkulisse. Ein alter Obstbaum bildet einen besonderen Blickfang und sorgt im Sommer für Schatten und im Herbst für Erntefreuden.

Der Garten bietet ausreichend Platz für Blumenbeete, Gemüseanbau oder eine individuelle Neugestaltung – je nachdem, ob man es lieber naturnah oder strukturiert mag. Durch die dichte Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen entsteht ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Von der Terrasse aus führt der Weg direkt über den Rasen in den hinteren Gartenbereich, der mit seinem Bestand aus Büschen und Pflanzen ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermittelt.





Küche

Die Küche befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine solide Grundlage für eine moderne Neugestaltung. Der Raum ist quadratisch geschnitten, wodurch sich verschiedene Küchenlayouts – etwa L-Form, U-Form oder eine kompakte Zeile – problemlos realisieren lassen. Durch das große Fenster fällt viel Tageslicht ein, sodass die Küche hell und freundlich wirkt und einen angenehmen Blick in die Nachbarschaft ermöglicht.

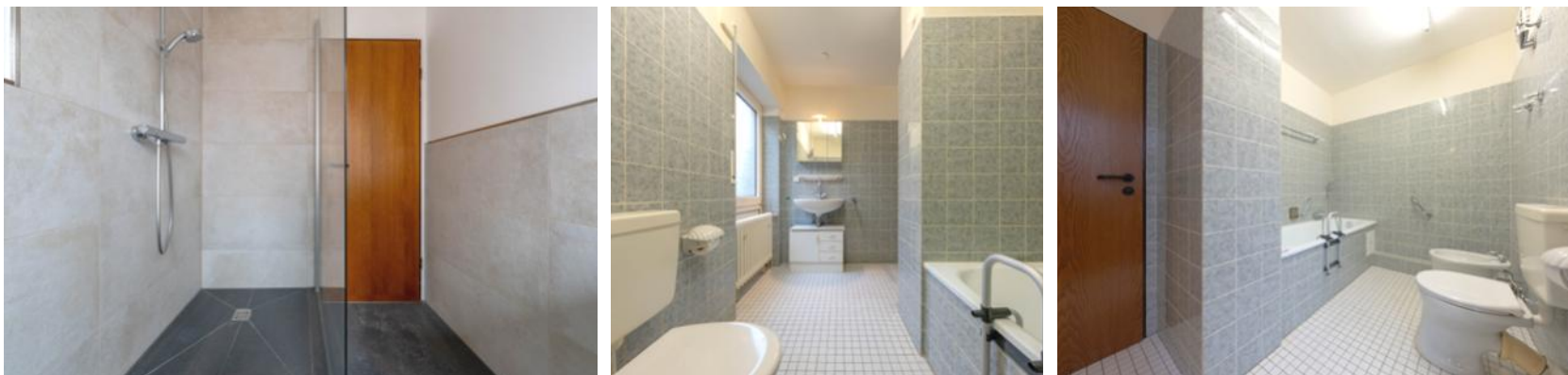




Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer im Obergeschoss präsentiert sich als großzügiger, heller Raum mit viel Gestaltungsspielraum. Die große Fensterfront lässt reichlich Tageslicht herein und bietet einen angenehmen Blick in die Nachbarschaft. Durch die breite Glasfläche wirkt der Raum offen und freundlich – ideal für eine ruhige Rückzugsoase.





Badezimmer

Die Immobilie verfügt im Obergeschoss über zwei Badezimmer, die unterschiedliche Bedürfnisse optimal abdecken. Das größere Badezimmer präsentiert sich im klassischen Stil und bietet mit Badewanne, Waschtisch, WC und einem zusätzlichen Bidet eine komfortable Grundausstattung. Die vollständig gefliesten Wände in hellblauer Optik und der pflegeleichte Bodenbelag schaffen eine funktionale Umgebung, die Raum für individuelle Modernisierungswünsche lässt. Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung.

Ergänzend dazu steht ein modernes Duschbad zur Verfügung, das bereits 2022 renoviert wurde und sich in zeitgemäßer Gestaltung zeigt. Eine bodengleiche, großzügige Dusche, helle Wandfliesen und ein dunkler Steinboden verleihen diesem Raum eine hochwertige und frische Atmosphäre. Das Fenster bringt zusätzlich Natürlichkeit und Helligkeit hinein. Dieses zweite Bad erhöht den Komfort des Obergeschosses deutlich und ermöglicht eine praktische Trennung von Dusch- und Badebereich.





Kinderzimmer, (Arbeits-/Gästezimmer)

Das Kinderzimmer im Obergeschoss präsentiert sich als angenehm großer, gut nutzbarer Raum mit freundlicher Atmosphäre. Der helle Laminatboden verleiht dem Zimmer eine warme Wirkung und lässt es zugleich modern erscheinen. Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Ausblick in die ruhige Nachbarschaft. Mit seiner Größe, Helligkeit und ruhigen Lage eignet sich der Raum perfekt als Kinder- oder Jugendzimmer, aber auch als Gäste- oder Arbeitszimmer.





Dachgeschoss

Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnen sich weitere großzügige Wohnmöglichkeiten, die sich ideal als Jugendzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort eignen. Die Räume wirken durch die großen Dachgaubenfenster angenehm hell und profitieren von der gemütlichen Atmosphäre der Dachschrägen.

Das erste Zimmer präsentiert sich mit einer großzügigen Grundfläche und ermöglicht verschiedene Stellmöglichkeiten, sei es für Bett, Schreibtisch oder eine kleine Sitzecke.

Über den hellen Flur erreicht man ein weiteres, besonders geräumiges Zimmer. Auch hier sind die Dachschrägen charmant eingebunden und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet einen Blick über die umliegenden Häuser. Der Raum bietet viel Potenzial – ob als zusätzliches Kinderzimmer, Hobbyraum oder Studio.





Partykeller

Der Partykeller im Untergeschoss bietet einen charmanten Retro-Charakter und ist damit ein echtes Highlight für alle, die gemütliche Feiern oder gesellige Abende schätzen. Mit seiner nahezu vollständigen Holzvertäfelung an Wänden und Decken vermittelt der Raum eine warme, urige Atmosphäre. Der geflieste Boden ist pflegeleicht und robust – ideal für regelmäßige Nutzung.

Der große Thekenbereich bildet das Herzstück des Raumes: Eine massive Holzkonstruktion mit dekorativen Elementen, die sofort an klassische Vereins- oder Kellerbars erinnert. Dahinter befinden sich praktische Ablageflächen und Anschlüsse, wodurch sich der Bereich problemlos als Ausschank- oder Buffetzone nutzen lässt.



Garage / Stellplätze

Die Garage mit elektrischem Torantrieb bietet komfortablen und witterungsunabhängigen Zugang zum Fahrzeug. Sie befindet sich direkt am Haus und ist über die großzügige Einfahrt bequem erreichbar. Das elektrisch betriebene Garagentor lässt sich per Knopfdruck öffnen und schließen – ein echter Vorteil, besonders bei schlechtem Wetter oder wenn man mit Einkäufen oder Kindern unterwegs ist.

Die Garage selbst ist solide gebaut, bietet ausreichend Platz fürs Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten und wirkt gepflegt. Durch ihre Lage zwischen den Gebäuden ist sie gut geschützt, gleichzeitig aber leicht zugänglich. Auch die davorliegende Fläche bietet Raum für ein weiteres Fahrzeug und erleichtert das Rangieren.





Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Herzen von Selm, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahen Ausfallstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Lünen, Dortmund oder Werne. Gleichzeitig bietet die Lage eine hohe Lebensqualität: Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine ideale Wohnlage für Familien, Pendler und all jene, die eine ruhige, gut angebundene und alltagstaugliche Umgebung schätzen.

Der Kaufpreis: 249.000,- €

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 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:

Eingangsbereich, Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn- & Esszimmer, Terrasse

Grundriss Obergeschoss:

Flur, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer

Grundriss Kellergeschoss:

Waschküche, Vorratskeller, Hobbykeller, Heizungskeller, Garage

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 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 Mitursächlichkeit 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 Gerichtsstandsvereinbarung 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.