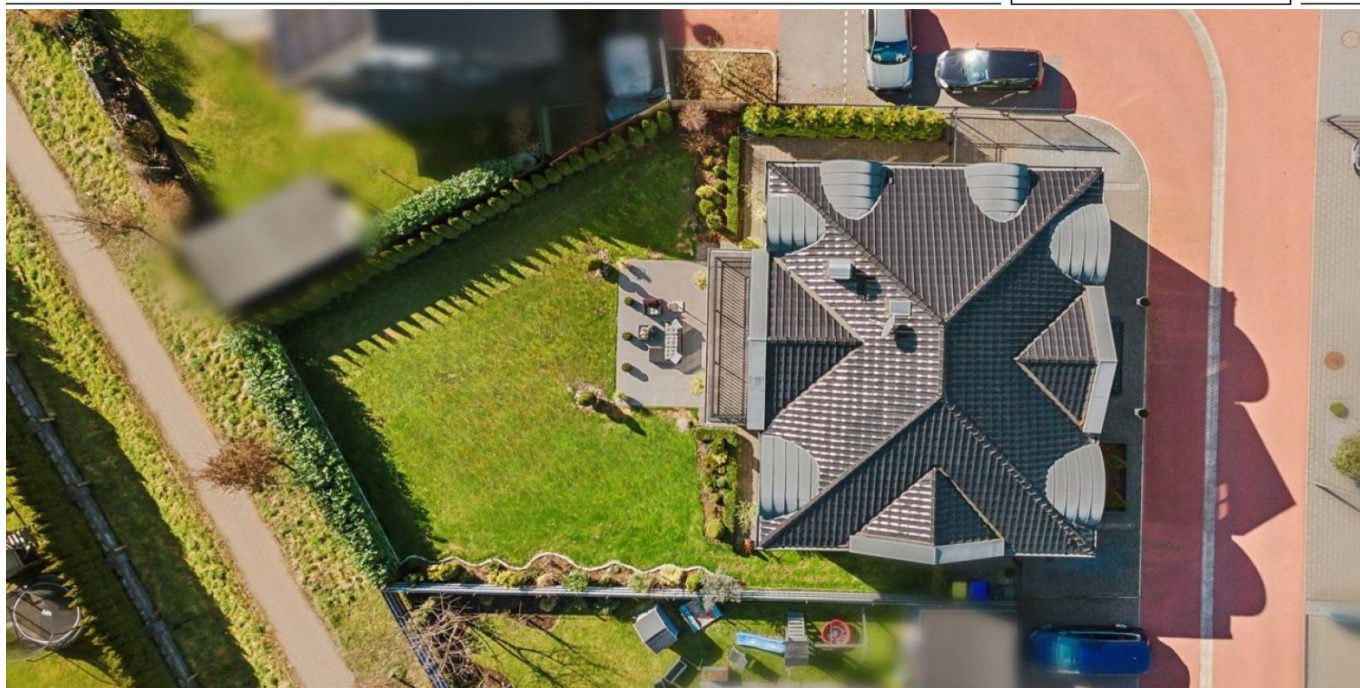


Selm

# Exklusive Architektenvilla – stilvolles Wohnen in ruhiger Bestlage von Selm

Objektnummer: 25055024



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

KAUFPREIS: 939.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 598 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

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

Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25055024               |
| Wohnfläche   | ca. 250 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 2018                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 939.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018  |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig   |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| 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: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



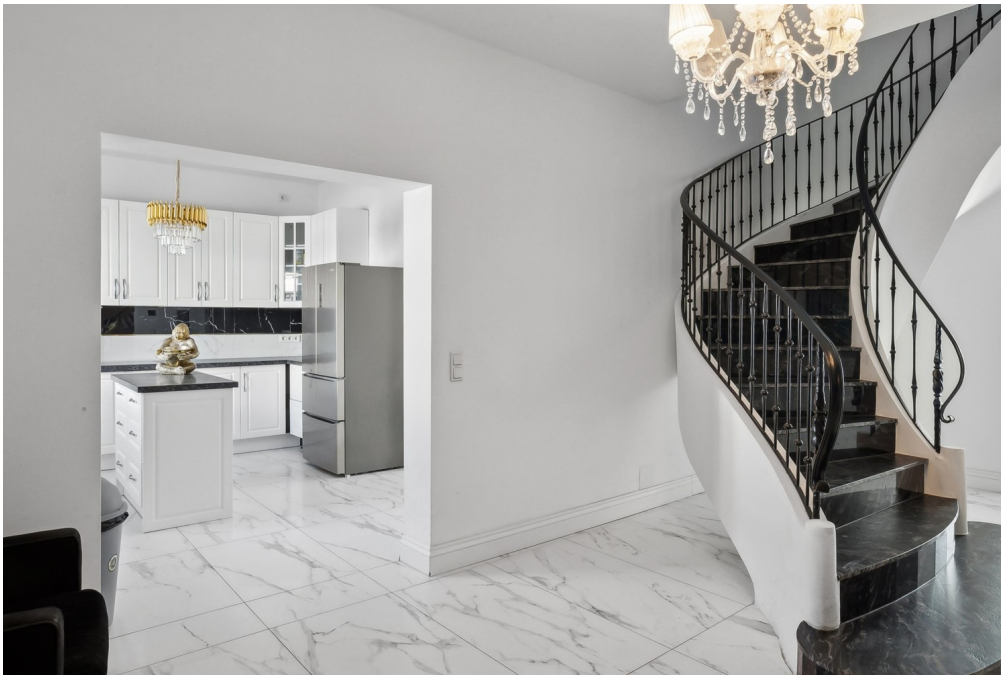
Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055024 - 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: 25055024 - 59379 Selm**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Selm wartet dieses außergewöhnliche Architektenhaus auf neue Eigentümer, die das Besondere zu schätzen wissen. Die im Jahr 2018 massiv erbaute Villa verbindet klassischen Stil mit moderner Eleganz und bietet Raum zum Leben, Entspannen und Genießen. Was macht dieses Haus so besonders? - Repräsentativer Eingangsbereich mit eleganter Marmortreppe und stilvollem Schmiedeeisengeländer - Großzügiger Wohnbereich mit fast 3 Meter hohen Decken und bodentiefen Fenstern, die den ganzen Tag über für Licht und Weite sorgen - Gemütlicher Kamin aus echtem Holzfeuer für stimmungsvolle Abende - Traumhafte Süd-Terrasse mit direktem Zugang zum Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende - Moderne Küche mit angrenzendem Abstellraum, offenem Esszimmer und fließendem Übergang in das Wohnzimmer Im Obergeschoss erwarten Sie: - Zwei Kinderzimmer mit jeweils eigenem Balkon und eigenem Badezimmer - Separater Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Badezimmer en suite - Ein zusätzliches Zimmer (derzeit als Fitnessraum genutzt) sowie ein weiterer Abstellraum Weitere Highlights: - Doppelgarage mit direktem Hauszugang - Durchdachter Grundriss mit lichtdurchfluteten Flurbereichen - Dachboden mit zusätzlichem Stauraum - Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft in gepflegter Wohnsiedlung Diese Villa ist kein gewöhnliches Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Für alle, die Stil, Komfort und Privatsphäre schätzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin – dieses Haus wartet auf Menschen, die das Besondere lieben.

Objektnummer: 25055024 - 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: 25055024 - 59379 Selm

## Sonstige Angaben

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: 25055024 - 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)