Selm

# 6-Familienhaus als Kapitalanlage mit guter Rendite und Entwicklungsmöglichkeit

***Objektnummer: 25283006***

**KAUFPREIS:** 379.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 344,52 m$^2$ • **ZIMMER:** 16 • **GRUNDSTÜCK:** 629 m$^2$

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25283006 |
| Wohnfläche | ca. 344,52 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 16 |
| Badezimmer | 6 |
| Baujahr | 1927 |
| Stellplatz | 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 379.500 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 78 m² |
| Gewerbefläche | ca. 84.38 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 428 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 26.02.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 139.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1925 |

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

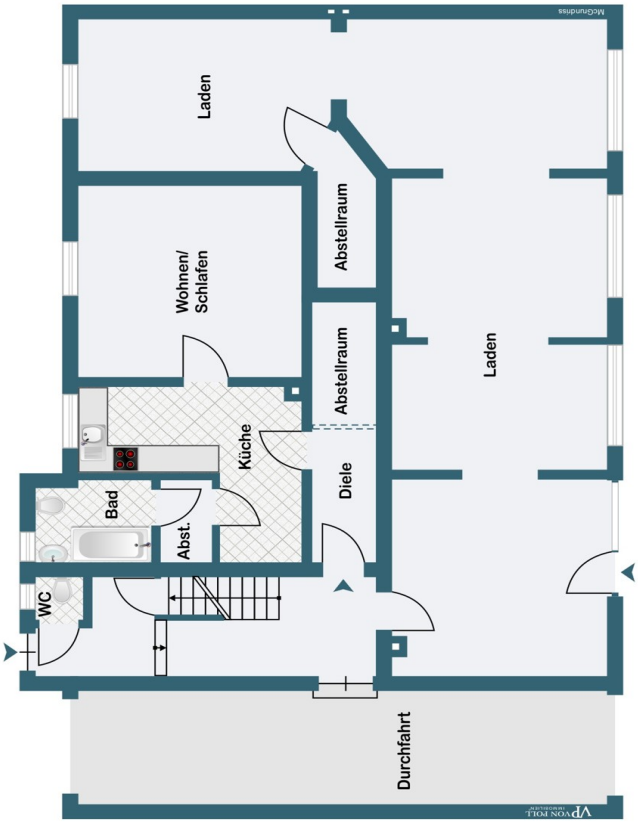
# Die Immobilie

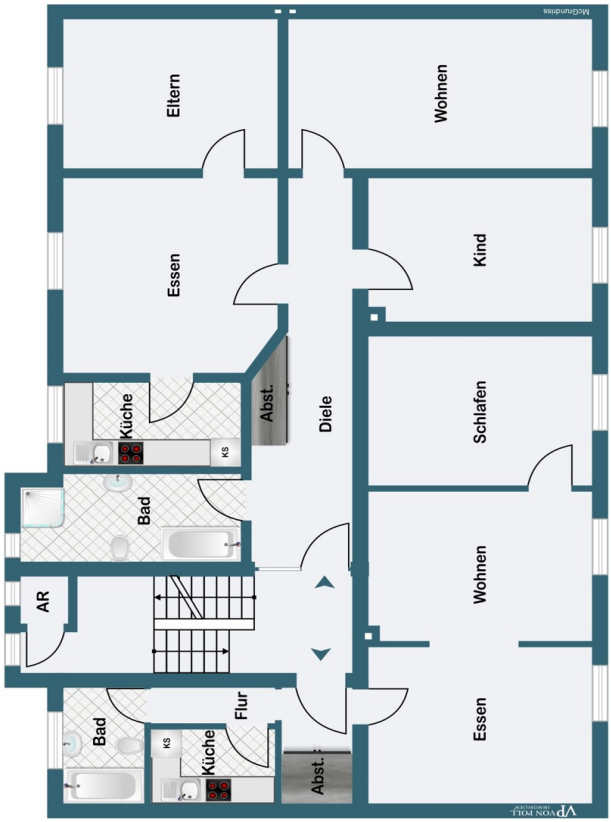
**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

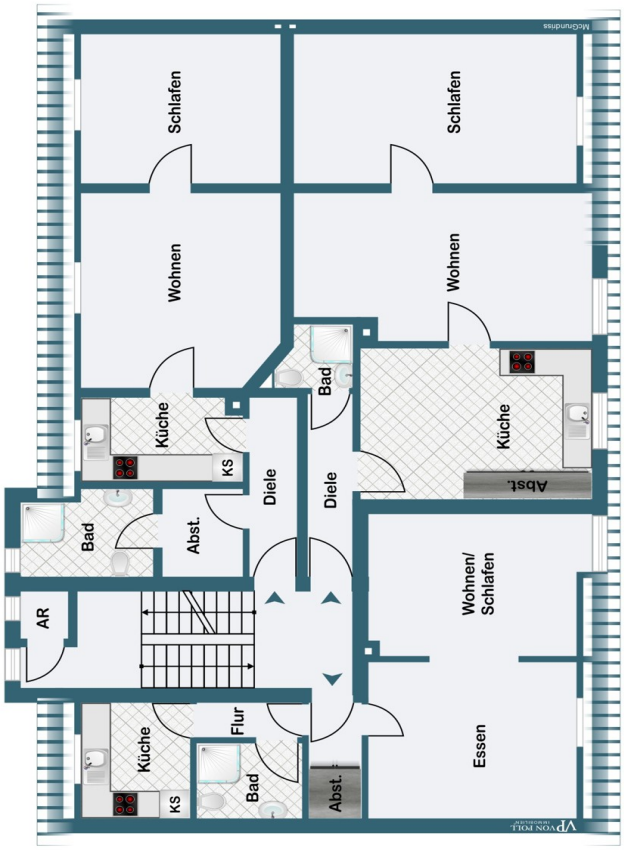
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

# Grundrisse




Eltern
Essen
Küche
KS
Bad
AR
Bad
KS
Küche
Flur
Abst.
Diele
Abst.
Wohnen
Kind
Schlafen
Wohnen
Essen
VP VON POLL REAL ESTATE
McGrundriss




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: 25283006 - 59379 Selm**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus, welches im Jahre 1927 erbaut und kontinuierlich instand gehalten wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 629 m² großen Grundstück und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 345 m², verteilt auf 6 Wohneinheiten, sowie eine Gewerbefläche im Erdgeschoss von ca. 84 m². Die aktuelle Istmiete beträgt 24.264 € per anno.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Ausstattung von mittlerer Qualität, die den Charme des Baujahres bewahrt und gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird. Die Eigenschaften der Immobilie machen sie sowohl für eine große Familie als auch für eine gewerbliche Nutzung interessant.

Die Wohnflächen sind großzügig geschnitten und bieten durch die Raumaufteilung flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Jeder Raum kann individuell genutzt werden, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Die Anzahl der Räume lässt eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten zu, die eine Anpassung an spezifische Anforderungen ermöglichen.
Im Erdgeschoss befindet sich neben der Gewerbefläche eine Wohneinheit in ruhiger Lage zum Innenhof. Durch die klare Trennung der Bereiche kann das Potenzial der Immobilie optimal genutzt werden.

Neben dem Hauptgebäude bieten zusätzliche Garagen im Innenhof ausreichend Parkmöglichkeiten. Die ebenfalls dort errichteten Nebengebäude werden als Fahrradgaragen genutzt und bieten zusätzlichen praktischen Stauraum. Der Hof bietet darüber hinaus Platz für weitere Nutzungen und ist insgesamt funktional gestaltet.

Die Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung hat den bisherigen Eigentümern viele Möglichkeiten eröffnet und bietet auch zukünftigen Eigentümern Flexibilität in der Nutzung. Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine vielseitig nutzbare Einheit, die genügend Raum für individuelle Gestaltung bietet.

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

# Ausstattung und Details

Für das gemischt genutzte Gebäude wurden zwei Energieausweise erstellt.
Die Daten für den gewerblich genutzten Teil lauten wie folgt:
Art des Ausweises: Verbrauchsausweis
Baujahr der Immobilie lt. Energieausweis: 1925
Endenergieverbrauch Wärme: 101,6 kWh/(m².a)
Endenergieverbrauch Strom: 8,7 kWh/(m².a)
Energieausweis gültig bis: 30.03.2035
Wesentlicher Energieträger: Erdgas
Die Daten für den Wohnteil lauten wie folgt:
Baujahr der Immobilie lt. Energieausweis: 1925
Endenergieverbrauch: 139,5 kWh/(m².a)
Energieausweis gültig bis: 26.02.2035
Wesentlicher Energieträger: Erdgas

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

# Alles zum Standort

An der Nahtstelle zwischen dem südlichen Münsterland und dem nördlichen Ruhrgebiet liegt Selm mit seinen drei Ortsteilen Selm, Bork und Cappenberg, in denen insgesamt rund 26.500 Einwohner leben. Ausgestattet mit einem reichen kunsthistorischen Erbe präsentiert sich Selm heute als junge, zukunftsorientierte Kommune.

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Campus Süd mit seinen Schulen, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die umliegenden Ortschaften sind über die B236 gut angebunden. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Objektnummer: 25283006 - 59379 Selm**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 139.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25283006 - 59379 Selm**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com