

Selm

# Architektenvilla mit Seele – Stilvolles Familienparadies in traumhafter Lage von Selm

Objektnummer: 25055038



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

KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 598 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

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

Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25055038   |
| Wohnfläche   | ca. 250 m² |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 2018       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 839.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 04.03.2035             | Endenergieverbrauch         | 35.20 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2018              |



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie





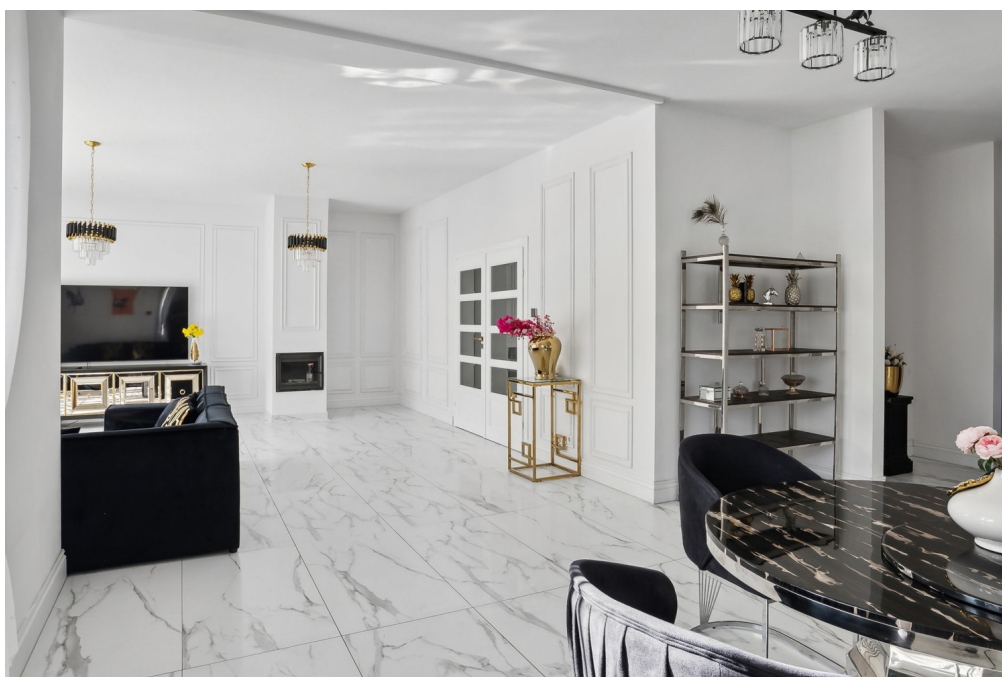
Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 59379 Selm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055038 - 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: 25055038 - 59379 Selm

## Ein erster Eindruck

In einer der schönsten und begehrtesten Wohnlagen von Selm, eingebettet in eine malerische Umgebung aus Wiesen, Feldern und Ruhe, wartet dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 2018 auf Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen – sondern ein Zuhause mit Charakter, Stil und Herz.

Hier beginnt ein neues Lebenskapitel – stilvoll, entspannt und naturnah.

Die Villa wurde in massiver Bauweise errichtet und verbindet auf einzigartige Weise klassische Eleganz mit moderner Offenheit. Bereits beim Betreten des Hauses wird klar: Hier wurde mit Liebe zum Detail geplant – für Menschen, die das Besondere lieben.

Ein erster Eindruck, der bleibt:

Repräsentativer Eingangsbereich mit edler Marmortreppe und kunstvollem Schmiedeeisengeländer

Fast 3 Meter hohe Decken im Wohnbereich schaffen ein Gefühl von Freiheit und Weite

Bodentiefe Fenster holen das Tageslicht ins Haus und lassen die Natur Teil Ihres Wohnraums werden

Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich – der perfekte Ort für Familienleben, Gäste und gemütliche Abende

Kamin mit echtem Holzfeuer – ein Ort für unvergessliche Momente

Traumhaftes Wohnen im Grünen – mit allem Komfort:

Sonnige Südterrasse mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien

Grundstück in einer ruhigen, familienfreundlichen Sackgasse – absolut kein Durchgangsverkehr

Umgeben von Feldern, Wiesen und Natur – perfekt für lange Spaziergänge, Joggingrunden oder Ausflüge mit dem Hund

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Tierärzte, Cafés – alles bequem zu Fuß oder

mit dem Fahrrad erreichbar

Oben angekommen: Privatsphäre für alle Generationen

Zwei helle Kinderzimmer, jeweils mit eigenem Balkon und eigenem Bad – so fühlt sich Freiheit an

Großzügiger Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Badezimmer en suite – Rückzugsort zum Wohlfühlen

Zusätzliches Zimmer – ideal als Büro, Fitnessraum oder Gästezimmer

Extra Abstellraum und voll ausgebauter Dachboden für alles, was nicht im Weg stehen soll

Und das ist noch nicht alles:

Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus – praktisch und komfortabel

Lichtdurchflutete Flure und ein durchdachter Grundriss, der begeistert

Ein Zuhause, das mitwächst – für Familien, Freigeister und alle, die keine Kompromisse machen wollen

Diese Villa ist weit mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Sie verbindet modernen Luxus mit der Ruhe und Schönheit des Landlebens – und das nur einen Steinwurf von der Stadt entfernt.

Lust auf ein neues Kapitel? Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Dieses Haus wartet auf Menschen, die das Leben lieben.

Der ursprüngliche Angebotspreis lag bei 989.000 €. Aufgrund neuer familiärer Pläne wird das Objekt jetzt für 839.000 € angeboten – eine seltene Gelegenheit für alle, die nach einem stilvollen Zuhause mit großem Potenzial suchen.

Objektnummer: 25055038 - 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 Schulen bzw. Kindergärten.



Objektnummer: 25055038 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25055038 - 59379 Selm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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