

Selm

# Leben, wo andere träumen – Exklusive Architektenvilla mit Stil, Herz & Weitblick

CODE DU BIEN: 25055061



PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 598 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25055061
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	789.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2035	Consommation finale d'énergie	35.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



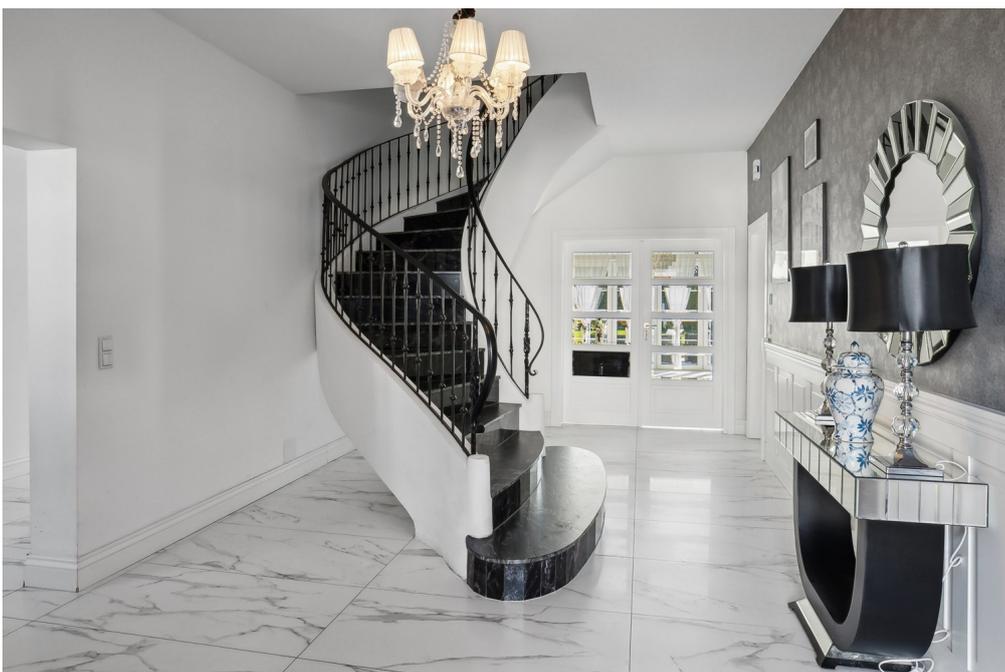
CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



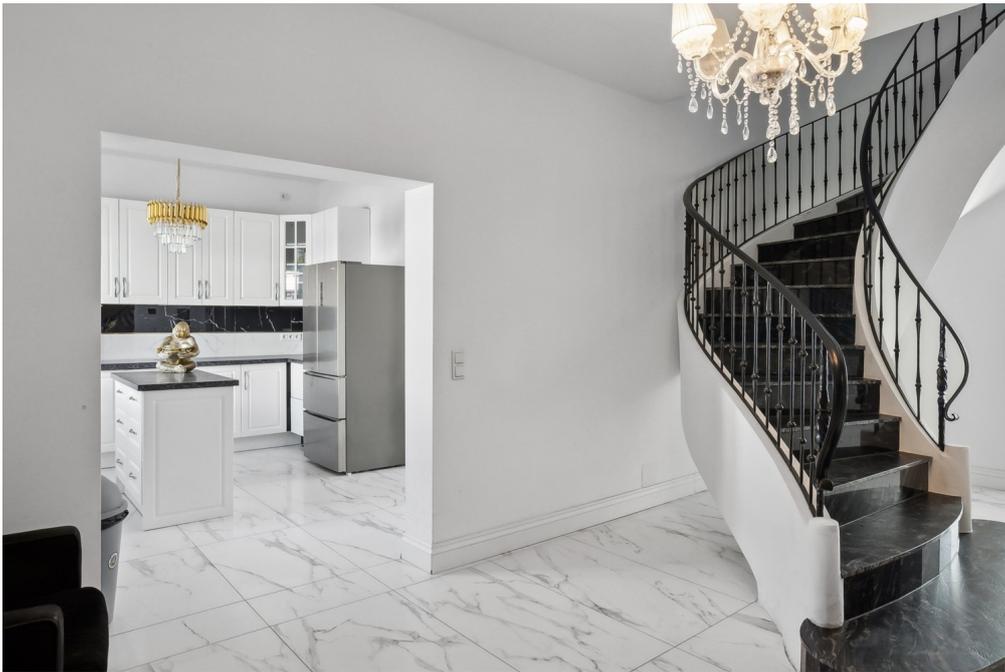
CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



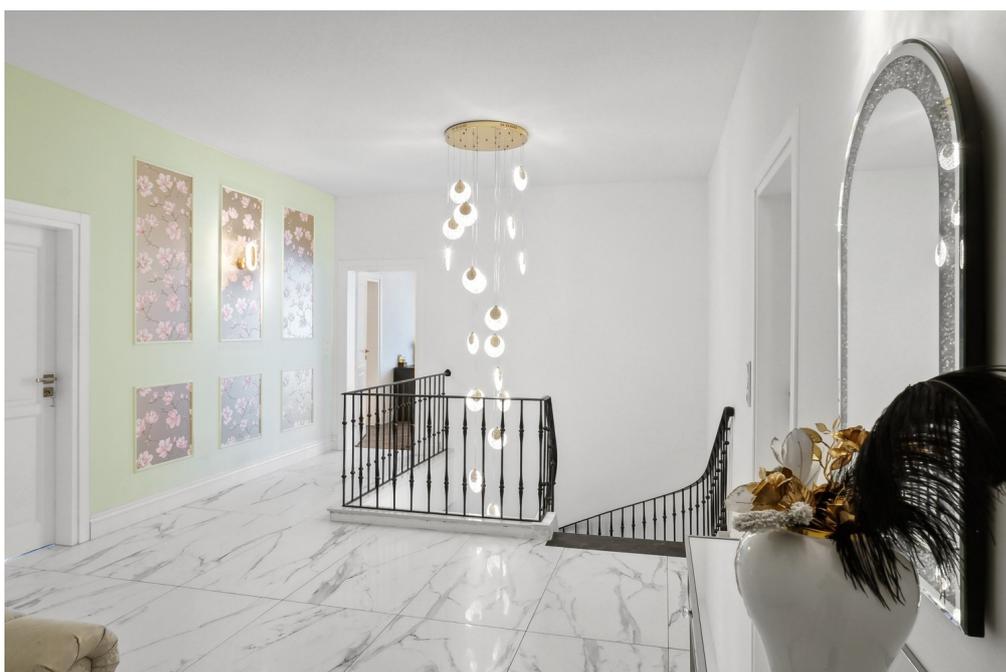
CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## Une première impression

Traumhafte Villa in Bestlage von Selm

JETZT: 789.000?€ statt 839.000€ – greifen Sie zu, solange es noch möglich ist!

? Leben, wo andere träumen – Exklusive Architektenvilla mit Stil, Herz & Weitblick  
In einer der schönsten und begehrtesten Wohnlagen von Selm, umgeben von Feldern,  
Natur und vollkommener Ruhe, verbirgt sich ein ganz besonderes Zuhause:  
Eine moderne Architektenvilla (BJ 2018), die mehr ist als nur ein Haus – sie ist ein Ort für  
Menschen, die das Leben lieben.

Highlights auf einen Blick:

Winterangebot: 789.000?€ – gültig bis 31.12.2025

Repräsentativer Eingangsbereich mit Marmortreppe & Schmiedeeisengeländer

Fast 3 m hohe Decken – ein Gefühl von Weite und Freiheit

Bodentiefe Fenster – Licht, Natur & Leben in perfektem Einklang

Großzügiger Wohn-, Ess- & Küchenbereich – perfekt für Familie & Gäste

Holzkamin – für magische Abende voller Wärme

Südterrasse & gepflegter Garten – pure Entspannung im Grünen

Ruhige Sackgasse – keine Autos, nur Stille

Felder, Spazierwege, Joggingrouten direkt vor der Tür

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés in direkter Nähe

Oben: Privatsphäre & Rückzugsorte

2 helle Kinderzimmer, jedes mit eigenem Bad & Balkon

Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide & Bad en suite

Zusätzliches Zimmer – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer

Ausgebauter Dachboden & Abstellraum – für mehr Platz & Ordnung

Komfort der Extraklasse

Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

Lichtdurchflutete Flure & durchdachter Grundriss

Hochwertige Materialien, liebevolle Details, perfekte Raumaufteilung

Ihr neues Kapitel beginnt hier:

Diese Villa ist für Familien, Visionäre und Freigeister, die das Besondere suchen – ein  
Zuhause, das modernes Wohnen mit ländlicher Ruhe vereint, nur einen Katzensprung  
von der Stadt entfernt.

Jetzt Besichtigungstermin sichern

Solche Gelegenheiten gibt es nicht oft.

Nur bis 31.12.2025 zum reduzierten Preis von 789.000?€!

Selm – grün, ruhig, lebenswert

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25055061 - 59379 Selm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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