Selm

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

***VP azonosító: 25055061***

**VÉTELÁR:** 789.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 250 $m^2$ • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 598 $m^2$

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25055061 |
| Hasznos lakótér | ca. 250 m² |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRDOSZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2018 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 789.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2018 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Újszeru |
| Hasznos terület | ca. 50 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély |

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.03.2035 |
| Energiaforrás | Hoszivattyú |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 35.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2018 |

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Az elso benyomás

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

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Minden a helyszínrol

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 Reginoale 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.

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 35.20 kwh/(m²*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.

**VP azonosító: 25055061 - 59379 Selm**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0
E-Mail: muenster@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com