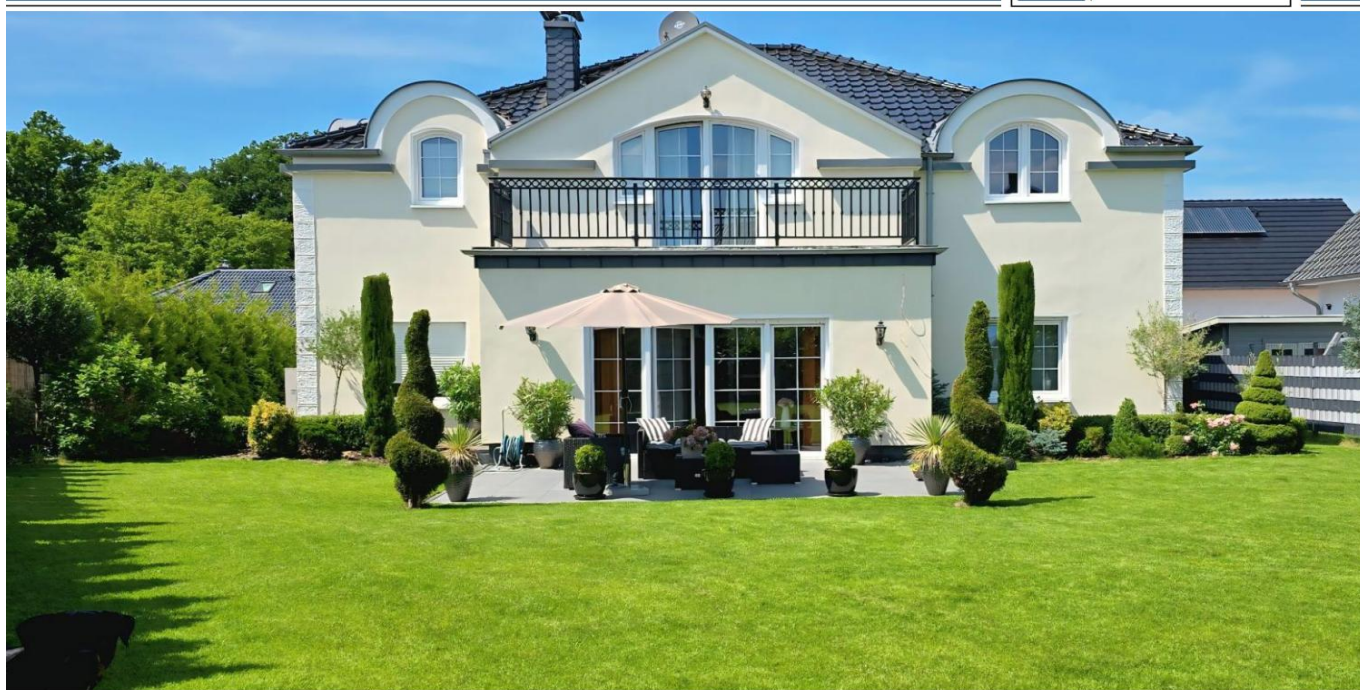


Selm

Architektenvilla mit Seele – Stilvolles Familienparadies in traumhafter Lage von Selm

CODICE OGGETTO: 25055038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 889.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m²

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25055038
Superficie netta	ca. 250 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	889.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

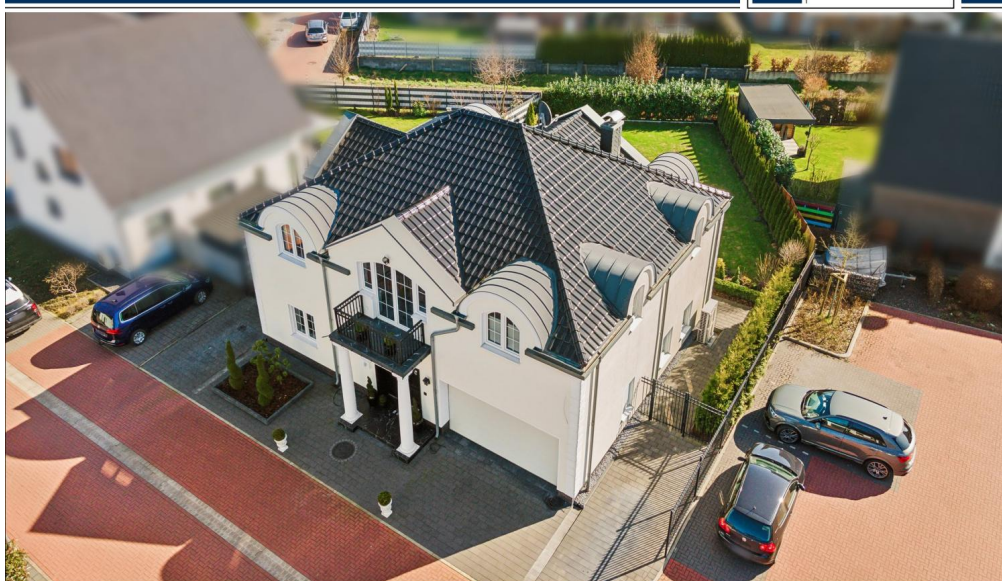
CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.03.2035	Consumo finale di energia	35.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



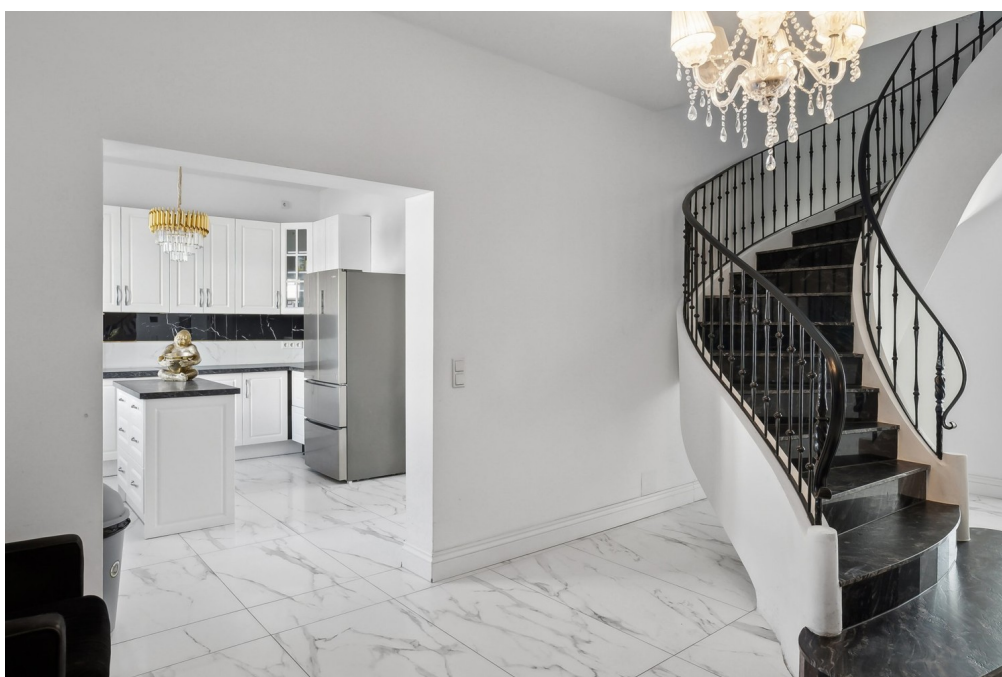
CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



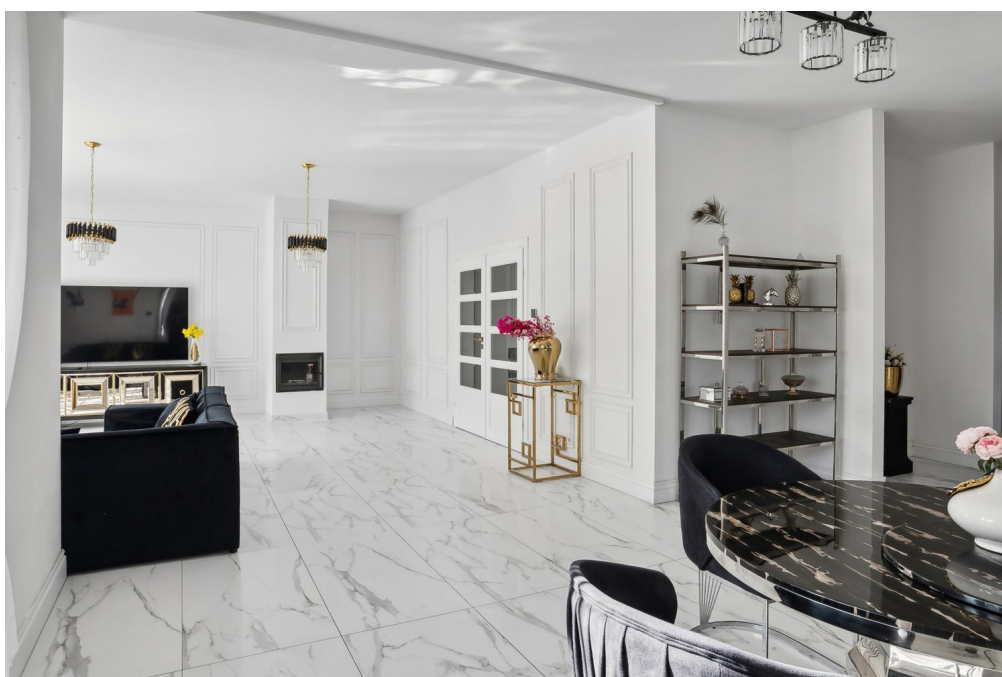
CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



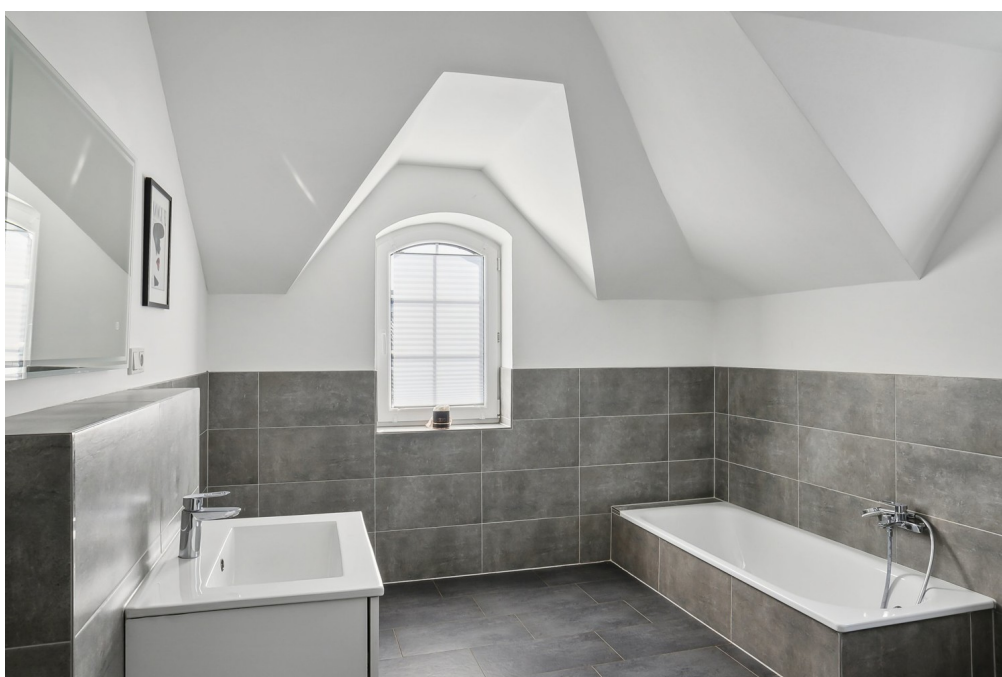
CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 25055038 - 59379 Selm

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com