

**Ein Haus das begeistert!**

**Familienfreundliches Zweifamilienhaus mit viel Platz & Charme**







Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Dieses gut ausgestattete und familienfreundliche Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 546 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und beliebter Wohnlage von Selm-Bork.

Das im Jahre 2005 erbaute Haus bietet mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 291 m<sup>2</sup> und 8 Zimmern viel Platz zum Wohnen und Leben.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>, die Obergeschosswohnung über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>.

Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und wurde von den bisherigen Eigentümern als eigenständige Wohnung genutzt.

Die Gasbrennwerttherme aus 2022 sorgt in für angenehme und effiziente Wärme. Der Energiebedarfswert beträgt 135,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). In jeder Wohnung sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme an kalten Wintertagen.

Ein Highlight ist der ca. 25 m<sup>2</sup> große massiv gebaute Wintergarten mit Glasdach und integriertem Sonnenschutz.

Der Garten bietet viel Platz für Freizeitgestaltung und zum Toben und Spielen für Ihre Kinder.

Die zwei an dem Haus angrenzenden Garagen sowie die jeweils davor gelegene Stellplätze bieten Platz zum Parken von bis zu vier Fahrzeugen.



***Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!***

Das Treppenhaus ist hell und freundlich gestaltet und mit hochwertigen hellgrauen Granitstufen ausgelegt. Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie die Obergeschosswohnung sowie das wohnlich ausgebaute Dachstudio. Die Treppenhandläufe sowie die Treppenzargen sind aus hochwertigem VA-Stahl gefertigt.

Unter der Treppe bieten drei maßgefertigte Garderobenschränke viel Platz für Mäntel, Schuhe und Garderobe.





### ***Die Erdgeschosswohnung***

In der ca. 134 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosswohnung erreichen Sie linker Hand den Abstellraum, das Gäste-WC sowie die Küche. Im weiteren Verlauf gelangen Sie das großzügige Wohnzimmer mit offenem Essbereich und die privaten Räumlichkeiten mit Schlafzimmer, Badezimmer und Kinderzimmer. Ein großer Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner, Tiefkühltruhe, etc. Einbauschränke bieten Platz zum Unterstellen für Waschmittel, Wäsche und weitere Utensilien.





## Küche

### **Hier ist das Kochen eine Freude!**

Die Küche bietet viel Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Zwei Fenster sorgen für natürliche Abluft und viel Lichteinfall. In der ca. 12 m<sup>2</sup> großen Küche findet auch ein gemütlicher Essbereich Platz.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.







### Wohnbereich

Der Kaminofen sorgt in Verbindung mit dem Stäbchenparkett für eine behagliche Atmosphäre an kalten Wintertagen. Sie haben sowohl vom Wohnbereich als auch vom Essbereich einen schönen Blick auf das Feuer.







## Wintergarten

#

Direkt angrenzend zum Wohnbereich befindet sich der einladende ca. 2007 angebaute Wintergarten. Er ist massiv gebaut und bietet mit ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung. Der Boden ist mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgelegt. Das feststehende Glasdach sowie die bodentiefen verglasten Fenster-Türelemente lassen viel Licht in den Raum. Bei sonnigem Wetter verschafft die elektrische Markise ausreichend Beschattung über die gesamte Dachfläche.

An kalten Tagen hingegen sorgt die Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen und warme Füße.





### **Schlafzimmer**

Das großzügige Schlafzimmer ist mit Stäbchenparkett ausgelegt und bietet reichlich Stellfläche. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





## Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein Bidet, eine Toilette und ein Waschbecken. Das gesamte Badezimmer ist mit weißen Wandfliesen sowie weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé. Die Fußbodenheizung sorgt im Badezimmer für warme Füße.





### **Kinder-/Bürozimmer**

Das Kinderzimmer ist gut geschnitten und wird von den derzeitigen Eigentümern als Gästezimmer genutzt.

Hier können alternativ auch Betten, Schränke und Kommoden platziert werden.

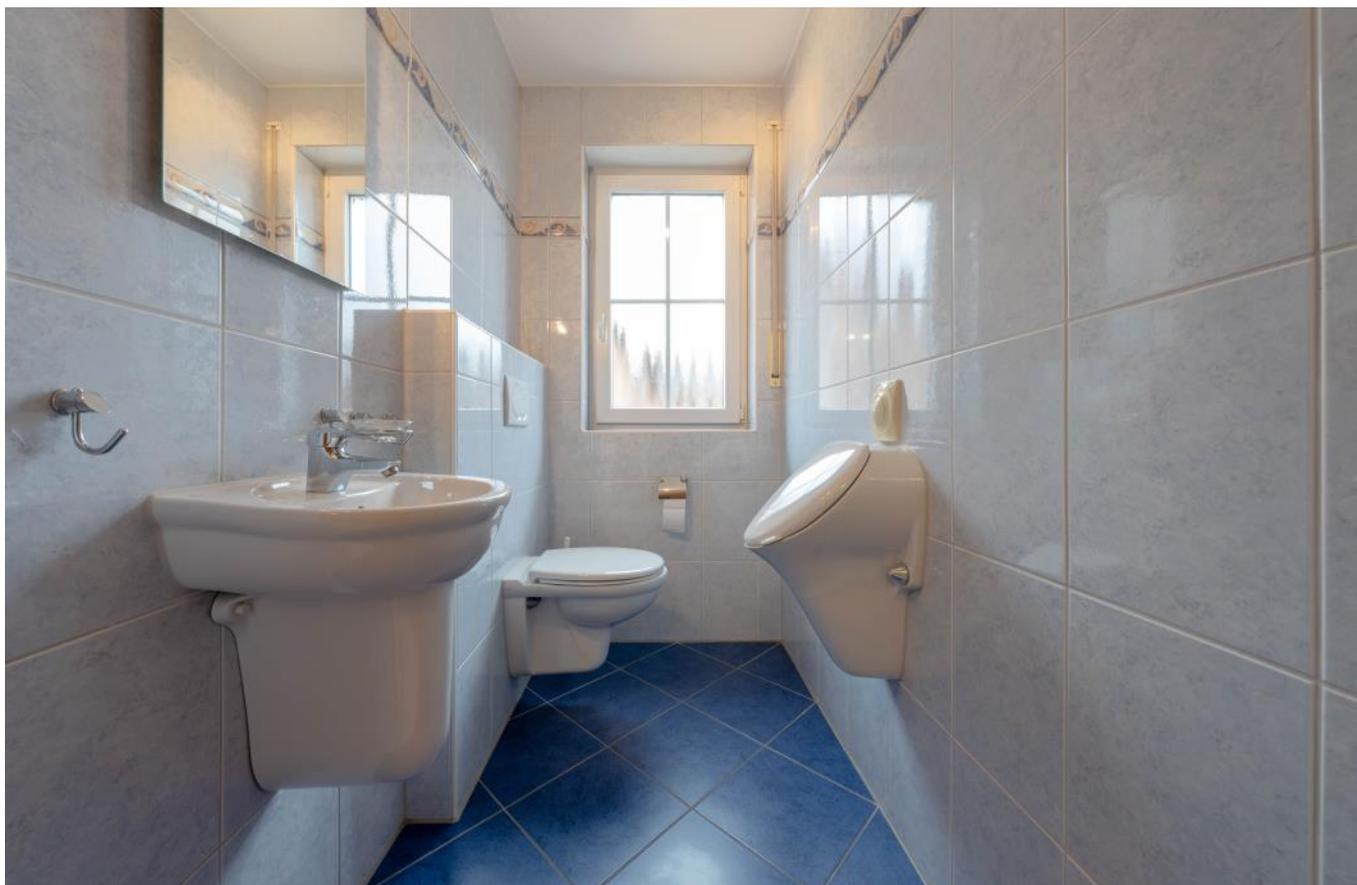


### Obergeschoss

Die 4-Zimmerwohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>.

Linker Hand stehen Ihnen ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Waschbecken, Toilette und Urinal zur Verfügung. Ein Fenster sorgt für gute Belüftungsmöglichkeit.

Der Flur, das Gäste-WC, das Badezimmer sowie die Küche sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.





### Obergeschoss Wohnzimmer

Im ca. 34 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer haben Sie viel Gestaltungsspielraum. Es ist mit wohnlichem Stäbchenparkett ausgelegt. Der Pelletofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und ein angenehmes Raumklima an kalten Wintertagen.





### **Obergeschoss Küche**

Die Küche bietet genügend Fläche zum Zubereiten und Verzehren leckerer Speisen. Weiterhin ist hier Platz für eine Essgelegenheit für 4 Personen.

---





### **Schlafzimmer**

In dem Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen. Der Boden ist mit Stäbchenparkett ausgelegt.

Ein großes Fenster sorgt für frische Luft und ein freundliches Wohngefühl.









### **Obergeschoss Badezimmer**

Das Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, eine Toilette, ein Bidet und ein Waschbecken.



### Obergeschoss Kinderzimmer I

Im diesem Kinderzimmer ist reichlich Platz zum Spielen und Träumen für Prinzessinnen und Prinzen. Eine Dachgaube mit zwei Fenstern verschafft eine helle und freundliche Atmosphäre.







**Obergeschoss  
Kinderzimmer II**

Das zweite Kinderzimmer lädt ebenfalls zum Topen und Spielen ein.

Alternativ lässt sich hier ebenfalls ein schönes Gästezimmer oder ein Homeoffice realisieren.





### **Wohnlich ausgebautes Dachstudio**

Das Dachstudio ist ein Highlight. Hier sind auf ca. 52 m<sup>2</sup> Fläche eine Küche, ein Duschbadezimmer, ein Wohnbereich und ein Schlafzimmer platziert. Dieser Bereich wurde von den bisherigen Eigentümern als eigenständige Wohnung genutzt. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht um eine Wohnfläche, sondern um eine Nutzfläche handelt. Über dem Dachstudio befindet sich ein großer Dachboden, auf dem diverse Gegenstände verstaut werden können.





### **Terrasse**

Vom Wintergarten aus haben Sie Zugang zum Garten und zur Terrasse. Die große gepflasterte Terrasse lädt zu geselligen oder entspannten Stunden im Freien ein. Hier ist Platz für einen großen Gartentisch und einen Grill.



Direkt angrenzend befindet sich eine weitere Terrasse. Sie ist aus Holz gefertigt und bietet weitere Aufenthaltsqualität.



## Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Im Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.

Ein Gartenhaus bietet Stauraum für Ihre Gartengeräte, Gartenmöbel und Auflagen.





***Platz zum Spielen und Toben!***  
Diesen Garten werden Sie lieben.





## Garagen & Stellplätze

Die zwei Garagen seitlich des Hauses bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Die linke Garage bietet mit einer Länge von rund 9 m weitere Unterstellmöglichkeiten für Motorrad, Fahrräder oder E-Bikes. In der Auffahrt sowie auf dem davorliegenden Vorplatz können zwei bis drei weitere Fahrzeuge abgestellt werden. So finden hier bis zu vier Fahrzeuge Platz zum Parken.





### Lage

Der Ortsteil Bork gehört zur Stadt Selm im Kreis Unna und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage bei gleichzeitig guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden. Die nahegelegene Bahnstation bietet direkte Verbindungen nach Dortmund und Münster, während die Autobahnen A1 und A2 schnell erreichbar sind. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Felder, Wälder und Radwege machen Bork besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

## **Der Kaufpreis: 649.000,- €**

**zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)**

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
**Lange Straße 79, 44532 Lünen**  
**Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797**  
**Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





### Grundriss Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Küche
- Wohn- & Esszimmer
- Wintergarten mit Zugang zum Garten



**Grundriss**  
**1. Obergeschoss**

- Flur
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Küche
- Wohnzimmer



**Grundriss Dachgeschoss  
Dachstudio**

- Flur
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer

**Bitte beachten Sie:**

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen ( schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

### **§ 1 Angebot und Angaben**

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

### **§ 2 Kontaktaufnahme**

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

### **§ 3 Provisionsanspruch**

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. ( z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

#### **§ 4 Informationspflicht**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

#### **§ 5 Doppeltätigkeit**

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

#### **§ 6 Schriftform**

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

#### **§ 7 Haftung**

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

#### **§ 8 Gerichtsstand**

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

#### **§ 9 Auftragnehmer**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG  
Lange Straße 79  
44532 Lünen

#### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.