



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NeJu-75473

**Exklusives Wohnen in Selm! - Neubauprojekt mit 6 Einheiten**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**332.000,00 €**  
**1% zzgl. 19% MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>90,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>

<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Adresse Langer Acker 23 liegt in einer ruhigen und gefragten Wohngegend von Selm im Kreis Unna. Die Umgebung ist geprägt von modernen Ein- und Mehrfamilienhäusern, was für ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld sorgt. Gleichzeitig befindet sich viel Grün in direkter Nähe, wodurch die Lage eine gelungene Balance aus Ruhe, Erholung und guter Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnqualität zusätzlich steigert.*

*Auch die Anbindung ist ein klarer Pluspunkt: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Bahnverbindung (RB51) ist Selm sowohl mit dem Ruhrgebiet als auch mit Münster hervorragend vernetzt. Für Pendler und Mieter ist dies ein entscheidendes Argument, da Arbeitsplätze in Dortmund, Lünen oder Münster schnell erreichbar sind. Der öffentliche Nahverkehr sowie ein ausgebauten Radwegenetz bieten zusätzliche Flexibilität.*

*Für Kapitalanleger bedeutet diese Lage eine stabile Vermietbarkeit bei gleichzeitig attraktiven Renditechancen. Die Kombination aus energieeffizienter Neubauqualität im KfW-40-Standard, einer wachstumsorientierten Region und einem Quadratmeterpreis, der im Vergleich zum Marktumfeld äußerst attraktiv ist, macht dieses Projekt besonders interessant. Aber auch für Eigennutzer bietet der Standort alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht – eine seltene Gelegenheit in einer Region mit wachsender Nachfrage.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

*Die angebotene Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre großzügige und moderne Grundrissgestaltung sowie die hochwertige Ausstattung nach KfW-40-Standard. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bietet viel Raum zur Entfaltung und führt auf die sonnige Terrasse mit eigenem Gartenanteil – ein echtes Highlight für Eigennutzer und gleichzeitig ein starkes Argument für die Vermietbarkeit.*

*Das Raumkonzept umfasst ein großes Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein Aufzug im Haus sorgt zusätzlich für barrierearmen Zugang und erhöht den Wohnkomfort für alle Generationen – ein nicht zu unterschätzender Vorteil für die Vermietung.*

*Die Ausstattung ist energieeffizient und zukunftssicher: Dreifachverglasung, Fußbodenheizung, moderne Wärmepumpentechnik und eine nachhaltige Bauweise garantieren niedrige Betriebskosten und erfüllen höchste Ansprüche an Wohnqualität.*

*Für Kapitalanleger besonders interessant: Als Neubauprojekt eröffnet diese Immobilie die Möglichkeit, von der Sonder-AfA für neu geschaffenen Wohnraum zu profitieren. In Kombination mit den KfW-Fördermöglichkeiten wird die Investition nicht nur durch stabile Mieteinnahmen, sondern auch durch erhebliche steuerliche Vorteile gestützt.*

*Damit bietet diese Wohnung eine seltene Chance: erstklassige Lage, hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und attraktive steuerliche Rahmenbedingungen – eine Investition, die sich doppelt auszahlt.*

## **Ausstattung**

*Hier die wichtigsten Merkmale im Überblick:*

- *Exklusives Neubauprojekt*
- *KfW 40 Bauweise und somit förderfähig*
- *Sonder AfA bei neu geschaffenen Wohnraum*

*Baubeschreibung:*

*Bauweise & Konstruktion*

- *Massive Bauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

- *Teilunterkellert, Keller nicht als Wohnraum geeignet*
- *Stahlbetondecken in allen Geschossen*
- *Satteldach in Holzbauweise mit Dämmung*

#### **Sicherheit & Schallschutz**

- *Einbruchhemmende Fenster- und Türbeschläge (EG mit Pilzkopfverriegelung)*
- *Wohnungseingangstüren einbruchhemmend (RC2 N)*
- *Schallschutz und Wärmedämmung gemäß Nachweis*
- *Rauchwarnmelder in allen Wohnungen*

#### **Heizung, Lüftung & Energie**

- *Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentralem Warmwasserspeicher*
- *Fußbodenheizung in allen Räumen, steuerbar je Raum*
- *Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern*
- *Wohnungslüftungsanlage mit feuchtegesteuerter Abluft*

#### **Fenster, Türen & Fassade**

- *Kunststofffenster (außen anthrazit, innen weiß), Isolierverglasung*
- *Badfenster mit satiniertem Glas*
- *Rollläden an allen Fenstern, elektrisch bedienbar*
- *Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem & Putz oder Klinker/Riemchen*
- *Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsschloss & Video-Sprechanlage*

#### **Innenausbau**

- *Wände & Decken gespachtelt (Q3) mit Malervlies, weiß gestrichen*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

- **Innentüren: Röhrenspantür, weiß, mit Metall-Drückergarnitur**
- **Treppenhaus: Stahlbeton mit Natur-/Kunststeinbelag, Edelstahlhandläufe**
- **Aufzug bis Keller, behindertengerecht**

#### **Sanitär**

- **Bad: Dusche (bodengleich, Echtglaswand), Wanne, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper**
- **WC separat mit Handwaschbecken & WC**
- **Sanitärobjekte weiß, Markenhersteller**
- **Terrasse mit frostsicherem Außenwasseranschluss**

#### **Elektro & Multimedia**

- **Ausreichend Steckdosen, CAT-7 Netzwerkdosen in Wohn- & Schlafräumen**
- **Videogegensprechanlage mit Kamera**
- **Außensteckdosen & Außenbeleuchtung auf Balkonen/Terrassen**
- **Zähler je Wohnung, Verbrauchsmessung per Funk**

#### **Bodenbeläge**

- **Wohnräume: Vinyl (ca. 20 €/m<sup>2</sup> netto, Mustervorlage)**
- **Küchen, Bäder, WCs: Fliesen anthrazit 60x30 cm (ca. 30 €/m<sup>2</sup> netto)**
- **Kellerräume: Estrich, gestrichen**
- **Balkone: Betonplatten auf Stelzlagern**

#### **Außenanlagen & Gemeinschaft**

- **Terrassen mit Betonplatten (anthrazit)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**- Gärten mit Rollrasen, Stahlmattenzäune mit Gartentor (anthrazit)**

**- Mülltonnenplätze eingefasst & gepflastert**

**- Kinderspielplatz mit Geräten & Sandfläche**

**Garagen als Fertigteile mit Elektroanschluss und Sektionaltor**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

*Sie sind interessiert an dieser TOP-Immobilie?*

*Dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!*

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**FALC Immobilien Recklinghausen**

**Nele Jünemann**

**0162 - 4715755**

**0800 - 6460646**

***Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Schnitte

Seitenansicht West

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

Seitenansicht Ost



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

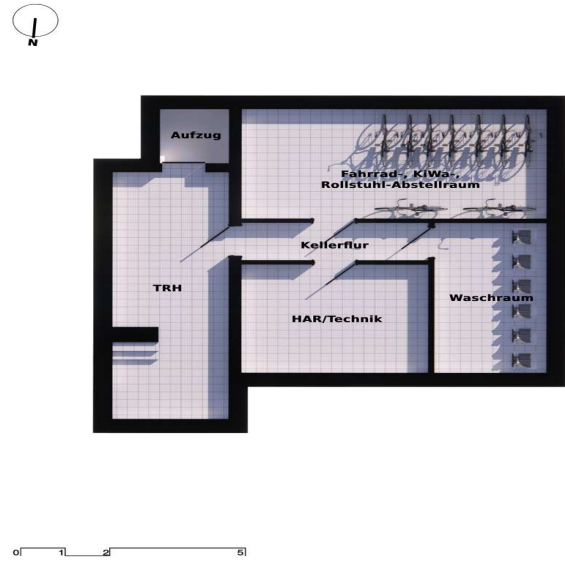
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)