

# Exposé

## Wohnung in Selm

### Schöne 2-Raum-Wohnung mit eigenem Eingang, Balkon und Einbauküche in Selm



Objekt-Nr. OM-429986

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Karl Sommer

Römerstraße 43  
59379 Selm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	170 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Selm, direkt in der gepflegten Römerstraße, erwartet Sie diese außergewöhnliche Wohnung in einem exklusiven Drei-Parteien-Haus. Auf großzügigen 91 m<sup>2</sup> verbindet dieses Objekt modernen Wohnkomfort mit einer Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Das besondere Highlight ist der eigene, separate Eingang, der Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert. Im Inneren besticht die Wohnung durch ein helles, offenes Ambiente. Die stilvolle Einbauküche ist bereits perfekt integriert und lädt zu kulinarischen Abenden ein.

Genießen Sie Ihre Freizeit auf dem großen, teilweise überdachten Balkon – ein idealer Rückzugsort im Freien. Das moderne Tageslichtbad rundet das hochwertige Gesamtbild ab. Ein eigener Stellplatz direkt am Objekt erspart Ihnen die Parkplatzsuche und sorgt für entspanntes Ankommen.

Die Wohnung in der Römerstraße 43 präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand und bietet ruhiges, anspruchsvolles Wohnen in bester Nachbarschaft. Bezugsfrei ab dem 01.04.2026.

## Ausstattung

- Moderne Einbauküche: Voll ausgestattet und stilvoll in den Wohnraum integriert.
- Großzügiger Sonnenbalkon: Teilweise überdacht für entspannte Stunden bei jedem Wetter.
- Privatsphäre pur: Eigener, separater Eingang (Haus-im-Haus-Gefühl).
- Lichtdurchflutetes Ambiente: Großflächige Fensterfronten und moderner Schnitt.
- Wellness-Bad: Helles Tageslichtbad mit zeitgemäßer Ausstattung.
- Parken direkt am Haus: Eigener PKW-Stellplatz inklusive.
- Exklusives Wohnen: Nur drei Parteien im gesamten Objekt.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Bestlage von Selm (NRW). Die Römerstraße zeichnet sich durch ihre gepflegte Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zum Grünen aus.

**Mobilität & Anbindung:** Mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung über die Bahnlinie RB51, die Selm direkt mit Dortmund und Enschede verbindet.

**Alltag & Freizeit:** In direkter Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, ein gemütliches Café sowie verschiedene Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Für Familien ist die Lage durch nahegelegene Kindergärten und Schulen besonders attraktiv.

**Natur & Erholung:** Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Natur. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen rund um das nahegelegene Schloss Cappenberg oder den Ternscher See bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang