

Idyllisches Landhaus mit Traumgarten

Moderne Ausstattung mit viel Wohnkomfort



Exposé

**von Bohlen Immobilien
GmbH & Co. KG**

Lange Straße 79, 44532 Lünen
Telefon 02306 6993
www.vonbohlenimmobilien.de



von Bohlen Immobilien GmbH &
Co. KG

Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung von exklusiven, repräsentativen, großzügigen und außergewöhnlich hochwertigen Anwesen.

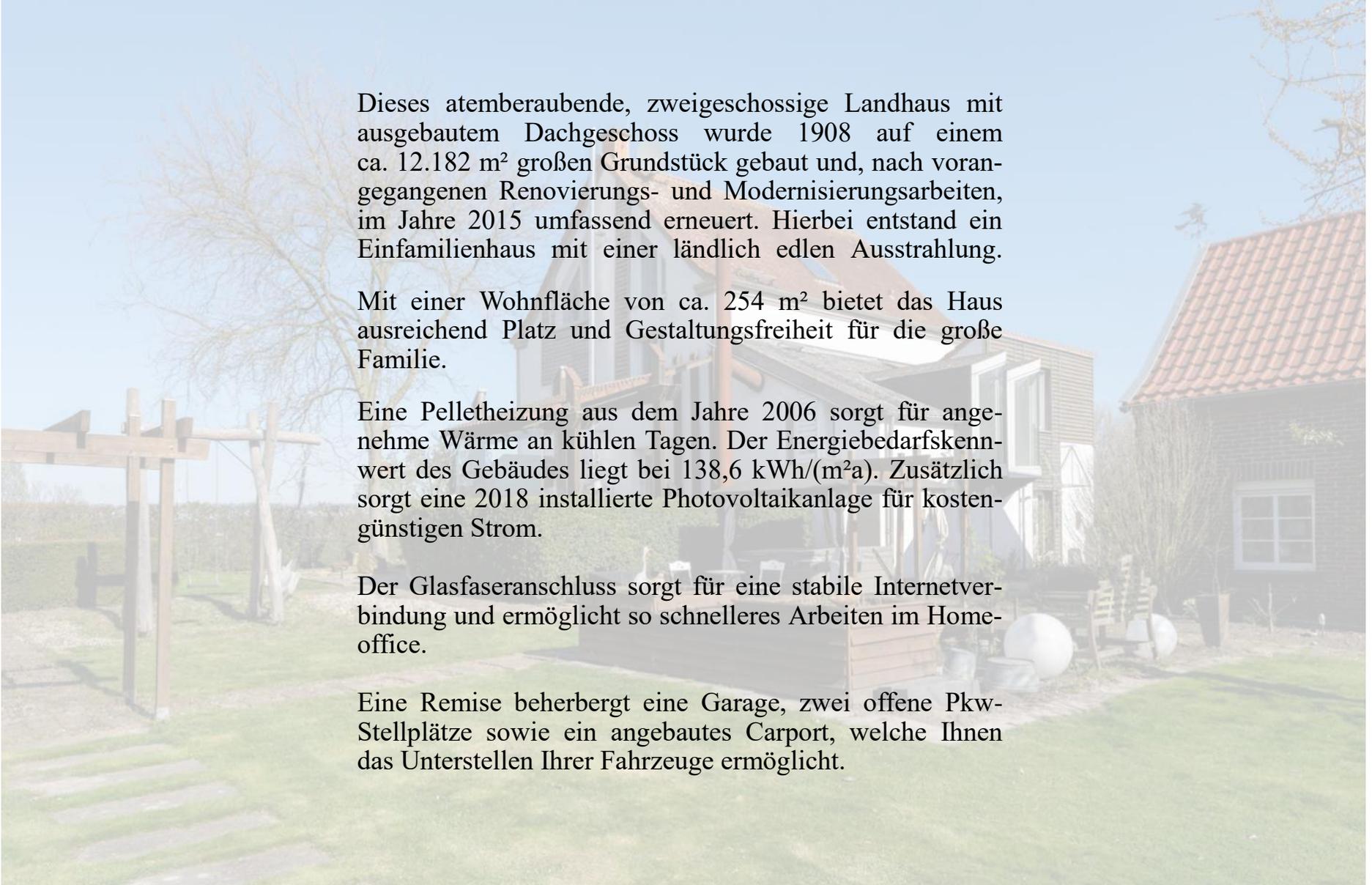
Im Vordergrund unserer Philosophie steht die diskrete vertrauensvolle Begleitung beim Verkauf oder Kauf Ihres wertvollen Besitzes.

Unser elitärer Kundenkreis rund um die Luxusimmobilien schätzt vor allem unsere Kompetenz und Vielseitigkeit.

Aufgrund der expandierenden Nachfrage zu unserem Spezialgebiet den Reitsportanlagen, können wir Ihnen eine starke Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz anbieten.

Unser Erfolg ist Ihre Zufriedenheit!





Dieses atemberaubende, zweigeschossige Landhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde 1908 auf einem ca. 12.182 m² großen Grundstück gebaut und, nach vorangegangenen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten, im Jahre 2015 umfassend erneuert. Hierbei entstand ein Einfamilienhaus mit einer ländlich edlen Ausstrahlung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 254 m² bietet das Haus ausreichend Platz und Gestaltungsfreiheit für die große Familie.

Eine Pelletheizung aus dem Jahre 2006 sorgt für angenehme Wärme an kühlen Tagen. Der Energiebedarfskennwert des Gebäudes liegt bei 138,6 kWh/(m²a). Zusätzlich sorgt eine 2018 installierte Photovoltaikanlage für kostengünstigen Strom.

Der Glasfaseranschluss sorgt für eine stabile Internetverbindung und ermöglicht so schnelleres Arbeiten im Homeoffice.

Eine Remise beherbergt eine Garage, zwei offene Pkw-Stellplätze sowie ein angebautes Carport, welche Ihnen das Unterstellen Ihrer Fahrzeuge ermöglicht.





*Hell und freundlich empfängt Sie
Ihr neues Zuhause!*

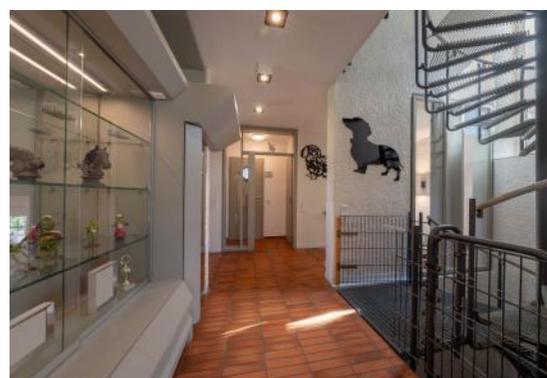
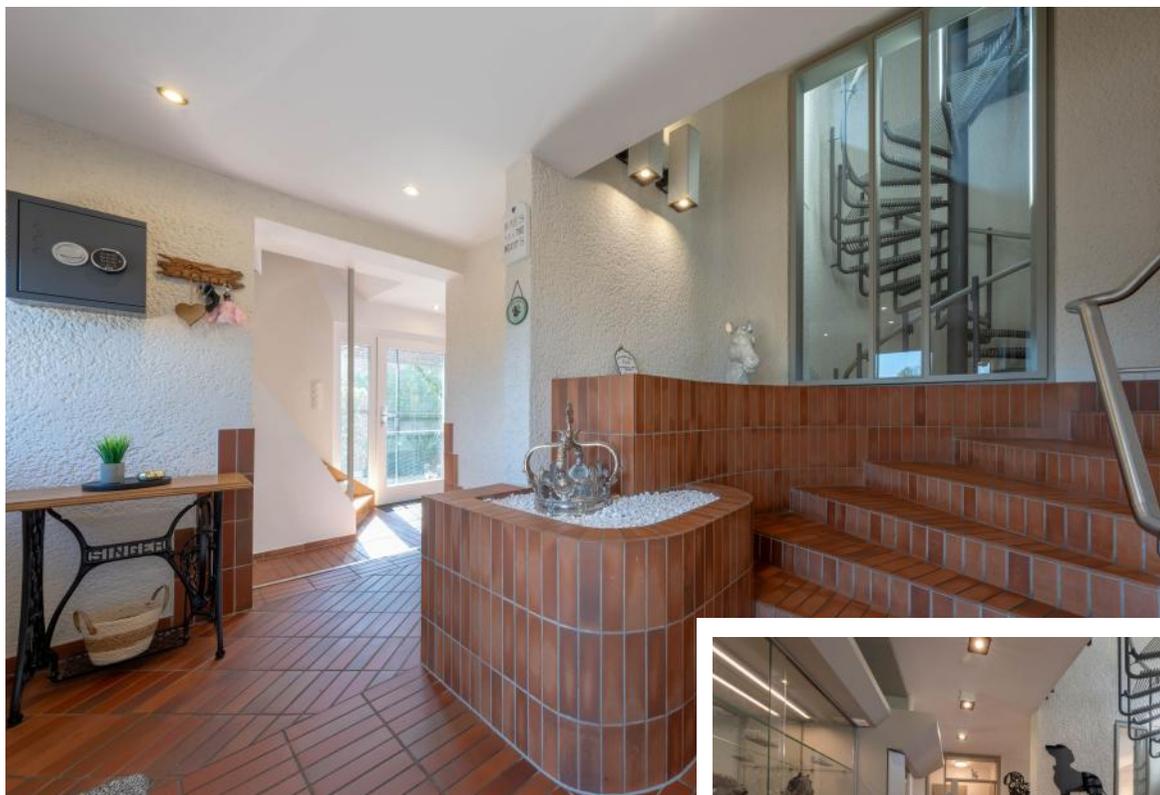
Eingangsbereich Diele

Der Eingangsbereich führt über den geschmackvoll gestalteten Flur zu den Wohnräumen im Erdgeschoss inklusive des imposanten Wohn-Essbereiches und in das Treppenhaus.

Über gleich zwei Treppenhäuser erreichen Sie hierbei, jeweils vom Essbereich als auch vom seitlichen Eingangsbereich, die oberen Etagen.

Das Kellergeschoss ermöglicht Ihnen weiteren Stauraum.

Ein Highlight sind die sorgfältig sowie mit viel Liebe zum Detail ausgewählten Einbauschränke und Glasspiegelvitрины.





Gäste-WC

Das Gäste-Bad ist in warmen Erdtönen gestaltet und über einen kleinen Flur aus zu erreichen.

Es verfügt über eine Toilette sowie ein Waschbecken in weißer Sanitärkeramik.

Ein Fenster sorgt für eine natürliche Belüftung und Tageslicht.



Küche

Angrenzend zum Flur befindet sich die moderne und großzügige Küche in weißer Hochglanz-Optik.

Die Küche samt Speisekammer bietet mit einer Fläche von ca. 14,5 m² ausreichend Platz zum Zubereiten Ihrer Speisen und das Stellen einer gemütlichen Frühstücksecke.

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







Wohnzimmer

Der Wohn- und Essbereich ist durch eine mit Glaselementen versehene Fachwerkwand vom Kochbereich getrennt. Hier bieten sich Ihnen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung.

An kälteren Tagen können Sie bei wohltuender Wärme des angelegten Kaminofens entspannen.



Essbereich

Der große Essbereich ist genau wie der Wohnbereich mit hochwertigem Hirnholzparkett ausgestattet, welches sich durch seine moderne und zeitgenössische Architektur sowie seiner Strapazierfähigkeit in einzigartiger Ästhetik charakterisiert.

Genießen Sie an der großen Tafel mit Familie und Freunden.

Die bodentiefen Fenster lassen nicht nur viel Licht in den Raum, sondern gewähren Ihnen einen schönen Blick sowie den Zutritt auf die Terrasse.



Kaminzimmer

Vom Esszimmer aus führt Sie eine Marmortreppe ins gemütlich angelegte Kaminzimmer.

Genießen Sie an kalten Wintertagen Ihren Feierabend bei einem Glas Rotwein sowie das behagliche Prasseln des Kaminfeuers.

Die gekälkten Holzvertäfelungen an Decke und Wand sorgen für ein wohnliches Raumgefühl.





Terrasse

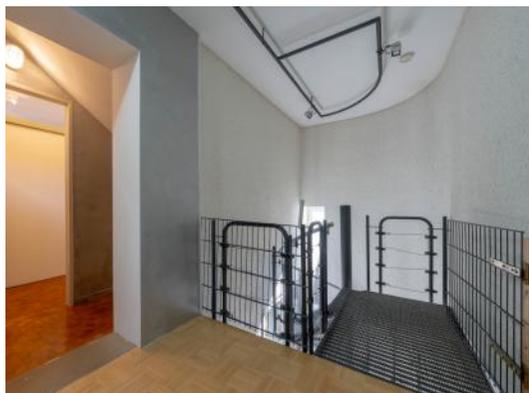
Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf die groß angelegte Terrassenfläche mit überdachtem Sitz- und Grillbereich.

Als Windschutz dienen Scheibenelemente, welche den Sitzbereich umschließen.

Genießen Sie von Ihrem Freisitz den Blick in die eigene, imposante Gartenlandschaft.



Flur OG



Schlafzimmer I





Schlafzimmer II



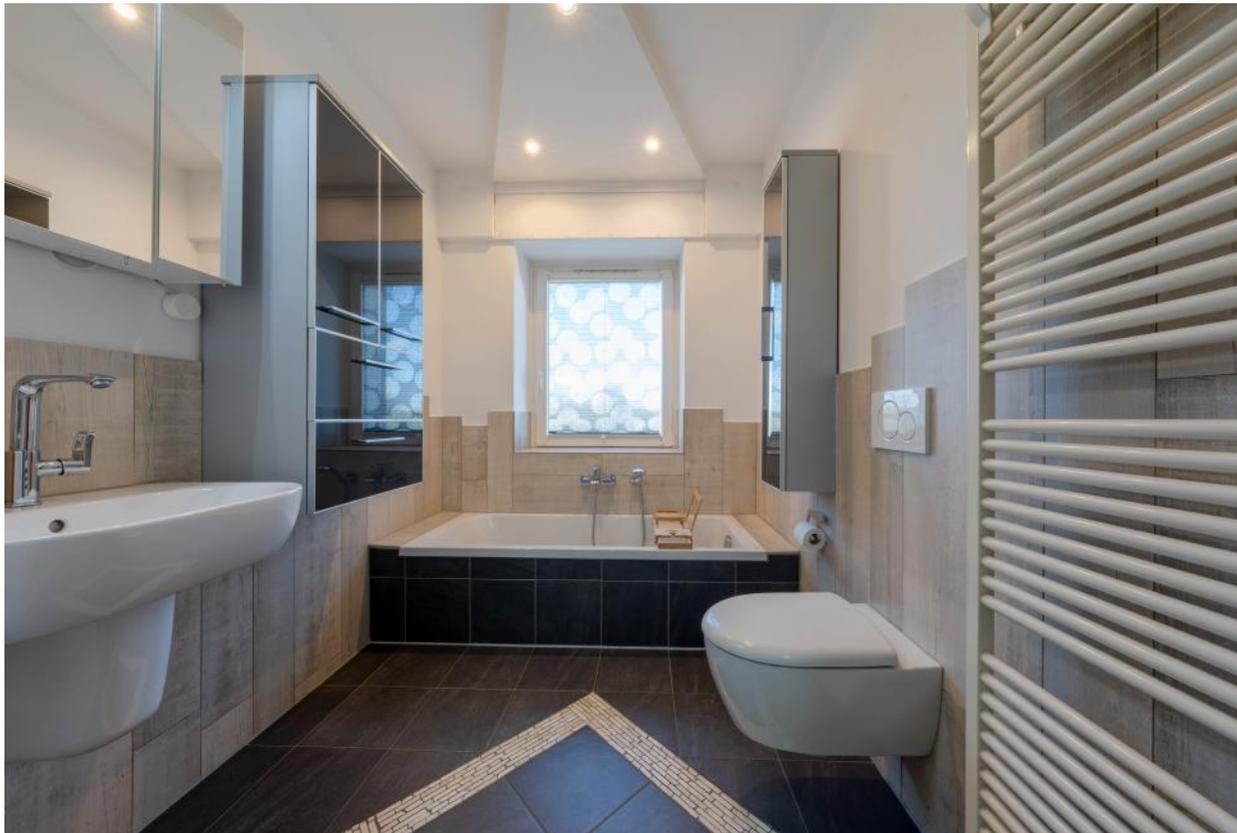
Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet viel Platz für Ihre Schlafgemächer.

Linker Hand des Flures befindet sich ein ca. 16 m² großes Kinderzimmer mit einem raumbreiten Einbauschränk. Außerdem haben Sie genügend Stellfläche für Bett, Kommoden und Schreibtisch.

Sowohl dieses als auch das benachbarte Kinderzimmer verfügen über zwei Tageslichtfenster zur natürlichen Belüftung.

Das zweite Kinderzimmer bietet mit ca. 14 m² ähnlich viel Stellfläche für Ihre Möbel.



Badezimmer

Geradeaus des Flurs befindet sich das Badezimmer.

Es verfügt über eine eingelassene Badewanne, ein Waschbecken und eine Toilette.

Das große Fenster und die anthrazitfarbenen Bodenfliesen vermitteln ein modernes Flair.

Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist mit hochwertigem Parkettfußboden ausgelegt. Ihren Gestaltungsideen können Sie freien Lauf lassen.

Alternativ könnte hier ebenso ein großzügiges Arbeitszimmer entstehen.



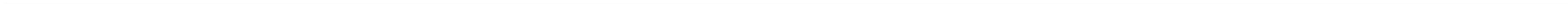
Duschbad

Über die Durchgangstür des Schlafzimmers gelangen Sie in den zweiten Flurbereich.

Hier befinden sich ein Duschbadezimmer mit Tageslichtfenster, ausgestattet mit Toilette, Bidet und Waschbecken.

Ebenso finden Sie gegenüberliegend einen Abstellraum zum Verstauen diverser Utensilien.

Der Fliesenboden in rustikalen Rottönen bildet einen geschmackvollen Kontrast zu den weißen Wandfliesen.







Dachstudio

In dem ca. 54 m² großen, ausgebauten Dachgeschoss können Sie sich ein Atelier oder einen Gästebereich einrichten.

Die Kombination aus dem durchgängig verlegten Hirnholz-Parkettbodendielen und den vielen großen Fensterflächen sorgt für ein helles und warmes Wohlfühlambiente.

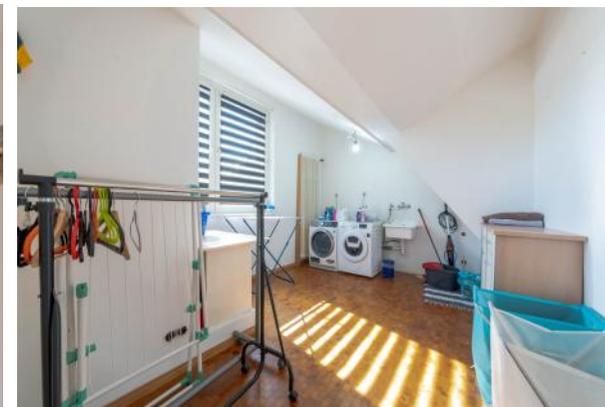
Einen besonderen Blickfang bieten die architektonischen Sichtbalken.



DG Kochbereich



In dem integrierten Kochbereich können Sie optimal Ihre Gäste bekochen und bewirten. Laden Sie Freunde und Bekannte zu geselligen Gemeinschaftsabenden ein.



Waschküche

Über das Treppenhaus gelangen Sie unterhalb des Obergeschosses in das 10 m² große Wäschezimmer. Hier steht Ihnen genügend Stellfläche für Waschmaschine, Trockner und Schränke zur Verfügung.

Alternativ können Sie die Waschküche ebenso in das Erdgeschoss zurück verlegen, um gegebenenfalls einen weiteren Schlafraum zu ermöglichen.



Garten

In diesem paradiesischen Garten können Sie Ihren Gestaltungsideen freien Lauf lassen!

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten.

Ob Ballspielen oder Gärtnern:
Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

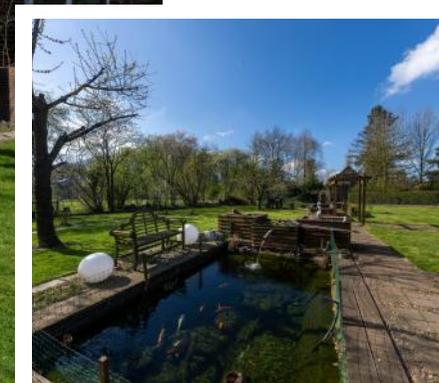
Der großzügig angelegte Garten ist eine wahre Pracht. Er bietet unter anderem einen schön angelegten Gartenteich, einen Kiesgarten sowie sorgfältig ausgewählte Pflanzen und Gehölze.

Eine wahre Oase der Entspannung.





Gartenimpressionen



Teich



Gartenimpressionen



Luftbildaufnahme Garten



Werkstatt

Rückwärtig des Wohnhauses liegt das großflächige Werkstattgebäude mit separatem Eingang.

Ob Hobbyhandwerker, Vollprofi oder sogar Interesse an eigener Tierhaltung:

Hier haben Sie genügend Fläche, um sich zu verwirklichen.



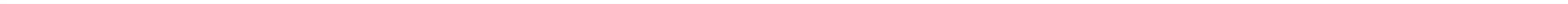
Unterhalb des Kaminzimmers befindet sich außerdem ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette sowie das große Pelletlager.





Werkstatt

Separiert zur Werkstatt erreichen Sie einen Hobbybereich, welcher derzeit als Fitnessbereich umgestaltet wurde. Er ist wohnlich angelegt und mit Heizkörpern versehen.





Ackerland



Das anliegende Grünland steht Ihnen zur Bewirtschaftung oder Verpachtung mit einer Fläche von ca. 9.000 m² zur Verfügung.



Lage

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und ländlicher Wohnlage von Werne.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Die nahegelegene Autobahn A1 sowie die B54 und die B233 sind in ca. 5-10 Minuten zu erreichen.



Der Kaufpreis: 749.000,- €

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 02306-781423
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© Copyrigt Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss

Diele, Flur, Esszimmer, Wohn-
zimmer, Küche mit Speisekam-
mer, Gäste-WC, Abstellraum, Ka-
minzimmer, Terrasse mit Freisitz



Grundriss
Obergeschoss

Flur, drei Arbeits-/Schlafzimmer,
Badezimmer, Abstellraum,
Duschbadezimmer, Wäschezimmer



Grundriss
Dachgeschoss

Dachstudio mit Kochbereich



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 GmbH & Co. KG 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 Entgeltsminderung 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 Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Lange Str. 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.