

# **Zweifamilienhaus nahe des Cappenberger Sees**

Die ganze Familie unter einem Dach!







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 gepflegte Zweifamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1948 errichtet, befindet sich in ruhiger Wohnlage von Altlünen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 867 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche von rund 212 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten: ca. 162 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie ca. 50 m<sup>2</sup> im Obergeschoss – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert. Dazu gehören eine komplett erneuerte Elektrik inklusive abgehängter Decken sowie neue Leitungen. Zudem wurden die Bäder, Böden und Wände hochwertig überarbeitet. Auch der Garten wurde liebevoll neu angelegt und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und ist bereits beantragt. Die Gasbrennwertheizung aus 2006 wird vor Verkauf gegen eine Luftwärmepumpe ausgetauscht. Diese ist bereits bestellt und wird kurzfristig verbaut.

Eine Garage mit Vorplatz bietet komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.





### **Eingangsbereich**

Über die Hauseingangstür gelangen Sie in den Eingangsbereich der Immobilie.

Von hier aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten der Erdgeschosswohnung.



### **Erdgeschosswohnung ca. 162 m<sup>2</sup> Eingangsbereich**

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> das ideale Zuhause für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf.

Hier stehen Ihnen 2 Schlafräume, ein großer Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer und ein Gäste-WC zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse und somit in den Garten.

Im Eingangsbereich ist ausreichend Platz für eine Garderobe zum Verstauen Ihrer Jacken, Mäntel und Schuhe.



### **Schlafzimmer**

Rechter Hand des Hauseingangs gelangen Sie zum ca. 14 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer. Bett, Schrank und Kommoden finden hier Ihren Platz. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.







## **Badezimmer**

Über den Flur gelangen Sie in das geräumige Badezimmer. Es verfügt über eine Dusche, eine Toilette, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten.



### **Kinderzimmer**

Das ca. 17 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer bietet viel Platz zum Spielen und Träumen.





### **Wohn- und Essbereich**

Der Wohnbereich verfügt über viel Platz für eine großzügige Schrankgarnitur und einen Couchbereich.

Die große Fensterfront sorgt für viel Licht und frische Luft.



## Esszimmer

Offen zum Wohnzimmer gelegen befindet sich das geräumige Esszimmer. Hier ist viel Platz für die große Tafel. Angrenzend zur Küche lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.







---

## Küche

In dieser Küche können Sie leckere Mahlzeiten zubereiten.

Auf kurzem Wege erreichen Sie den Wohn- und Essbereich, wo Sie hervorragend mit Familie und Freunden speisen können.



### **Terrasse und Garten**

Der pflegeleicht angelegte Garten ist nach Westen ausgerichtet, sodass Sie auch in den Abendstunden noch die herrlichen Sonnenstrahlen und die Ruhe nach dem Feierabend genießen können. Auf der Terrasse ist viel Platz für Ihre Gartenmöbelgarnitur. Eine Garage mit Stromanschluss dient hier als Unterstellmöglichkeit für Geräte sowie Fahr- und Motorräder etc..

Auch das Gartenhäuschen sowie der Abstellraum des Hauses bietet weitere Staufläche.









**Garten**



### **Einliegerwohnung**

Über einen separaten Hauseingang gelangen Sie in den Flurbereich, welcher Sie in die obere ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnung führt. Weiterhin gelangen Sie von hier aus zu dem Heizungsraum und in den Gartenbereich.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung.



## **Badezimmer**

Das Badezimmer erreichen Sie über einen Flurbereich. Es ist gefliest und mit einer Duschbadewanne, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Drei Fenster sorgen für natürliche Belichtung und Belüftung.





## **Wohnzimmer**

Das Wohnzimmer bietet Stellfläche für Ihre individuelle Möblierung. Angrenzend zum Küchenbereich lässt sich Speisen und Kochen hervorragend miteinander kombinieren.



### **Schlafzimmer**

Über den Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer.

Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag wunderbar entspannen.



## **Küche**

Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz, um tägliche Speisen zuzubereiten und einen gemütlichen Sitzbereich einzurichten. Ein Fenster sorgt für gute Belüftungsmöglichkeit und für viel Licht.



### **Stellplätze**

Sowohl die große Garage als auch die Stellplätze auf dem Vorplatz seitlich des Hauses bieten Platz zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge.



### **Lage**

Dieses schöne Zweifamilienhaus liegt in einer beliebten Wohnlage von Lünen-Altlingen.

Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Zahlreiche Radwege führen durch die angrenzenden Erholungsgebiete und laden zu ausgedehnten Radtouren ein. Das Schloss Cappenberg sowie der Cappenberger See sind ebenfalls mit dem Rad gut zu erreichen.

Hervorragend sind auch die Anbindungen an die umliegenden Autobahnen A 1, A2 und A45 und die Bundesstraßen B54 u. B236.

## Der Kaufpreis: 559.000,- €

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**

Diele, Wohn- und Esszimmer,  
Schlafzimmer, Kinderzimmer,  
Küche, Badezimmer, Terrasse,  
Abstellraum, Gäste-WC, Hei-  
zungsraum



**Grundriss  
Obergeschoss**

Diele, Badezimmer,  
Wohnbereich, Schlafzimmer,  
Küche



**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 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.