

## **Eines der ältesten Häuser Lünens - liebevoll saniertes Kulturdenkmal**







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.



Bei diesem liebevoll sanierten Liehaberobjekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus von außergewöhnlicher Geschichte und Seltenheitswert. Erbaut im Jahr 1651 – direkt an der ehemaligen Stadtmauer von Lünen – trägt es seit jeher den Beinamen „Schmarotzerhaus“. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 88 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude kompakten, besonderen Raum für Liebhaber historischer Substanz.

### **Historie & Denkmalwert**

Das Haus zählt zu den ältesten erhaltenen Gebäuden der Stadt und liefert wertvolle Hinweise auf die Stadtstruktur des 17. Jahrhunderts. Seit 1980 steht es unter Denkmalschutz und wurde im Rahmen dieses Schutzes umfassend saniert.

### **Sanierung & Zustand**

In den Jahren 2020 bis 2021 erfolgten in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie mit Unterstützung der Deutsche Stiftung Denkmalschutz umfangreiche Maßnahmen. Dazu zählen:

- Austausch von WC, Waschbecken und Gasherd,
- Instandsetzung der Elektrik, komplette Malerarbeiten und neue Bodenbeläge,
- Restaurierung der Fassade einschließlich Erneuerung schadhafter Balken,
- Austausch bzw. denkmalgerechte Aufarbeitung der historischen Holzfenster mit mundgeblasenem Glas aus dem 18. Jahrhundert,

Gaszentralheizung ist noch funktionstüchtig; ein Angebot für eine mittelfristige Erneuerung liegt bereits vor.





Anbau



***Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!***

Der Eingangsbereich wirkt einladend, urig und voller historischer Atmosphäre. Sichtbare Holzbalken an Decke und Stütze, die traditionelle Holztreppe sowie die charakteristischen, blau gefassten Türen unterstreichen den Charme des 17. Jahrhunderts. Der Raum ist mit einer Sitzbank gestaltet, die weich mit Fellen und Kissen ausgelegt ist und in Kombination mit dem Kamin eine beagliche Atmosphäre erzeugt. Über die Treppen im Eingangsbereich erreichen Sie sowohl das Ober– als auch das Kellergeschoss.











### **Erdgeschoss / Küche**

Die Küche rechts vom Eingang präsentiert sich als herzlicher, lebendig wirkender Raum des Hauses – rustikal, charmant und zugleich funktional.

Der Raum wird geprägt von dem historischen Gebälk und der hellen Holzdecke, die in Kombination mit dem geölten Holzdielenboden für eine warme und authentische Atmosphäre sorgen. Die Küchenfronten in sanftem Graublau harmonisieren wunderbar mit der traditionellen Holztür und unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

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







### **Anbau / Werkstatt**

Ein Anbau hinter der Küche bietet zusätzlichen Stauraum und wird derzeit als Werkstatt genutzt. Alternativ kann dieser Bereich ebenfalls wohnlich umfunktioniert werden. Ein direkter Zugang aus der Küche ist aktuell nicht vorhanden. Die Möglichkeit eines Durchbruchs müsste bei Bedarf vorerst geprüft werden.





### **Erdgeschoss / Gästezimmer**

Das Gästezimmer im Erdgeschoss präsentiert sich als gemütlicher, vielseitig nutzbarer Raum mit viel Charme und individuellem Stil.













### Obergeschoss Wohnzimmer

Das Wohnzimmer im Obergeschoss strahlt eine warme, kreative und zugleich gemütliche Atmosphäre aus. Der Raum ist mit einem weichen, hellen Teppich ausgelegt, der für Behaglichkeit sorgt. Ein Mix aus individuellen Möbelstücken – darunter ein eleganter runder Tisch, ein gelber Akzentstuhl und ein rosa Sofa – bringen Farbe und einen wohnlichen Flair hinein. Zwei Fenster schaffen durch viel Tageslicht eine freundliche und helle Atmosphäre. Insgesamt präsentiert sich das Wohnzimmer als ruhiger Rückzugsort mit besonderem Charme – ideal zum Entspannen, Lesen oder für kreative Momente.





### **Obergeschoss Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer im Obergeschoss zeigt sich als ruhiger, klar strukturierter Rückzugsort mit viel Stauraum und einem angenehm hellen Ambiente.

Die historische Balkendecke mit ihren naturbelassenen Holzstrukturen verleiht dem Raum den unverkennbaren Charme des alten Fachwerkhauses. In Kombination mit den weiß verputzten Wänden entsteht eine warme, gemütliche Wohnatmosphäre.

Der Raum ist funktional gestaltet und bietet mit mehreren Kleiderschränken, Kommoden und Regalelementen großzügige Aufbewahrungsmöglichkeiten – ideal für ein geordnetes, aufgeräumtes Wohngefühl. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht, das durch die rot karierten Vorhänge weich gefiltert wird und den Raum freundlich wirken lässt.







## Obergeschoss Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss verbindet auf charmante Weise den rustikalen Charakter des historischen Hauses mit praktischer Funktionalität. Helle Fliesen an Boden und Wänden lassen das Bad großzügig wirken und reflektieren das natürliche Licht, das durch das Fenster am Ende des Raumes einfällt. Zusätzlich spendet der Kaminauslass wohlige Wärme an kalten Wintertagen. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Beide Bereiche sind leicht erhöht angelegt und mit weißen Fliesen gestaltet, was dem Raum Struktur verleiht und einen harmonischen Gesamteindruck schafft. Die Badewanne liegt gemütlich in einer Nische unter dem Fenster – perfekt für entspannte Momente – während die Dusche direkt daneben funktional positioniert ist.

Ein Bidet, ein WC sowie ein Waschtisch mit großem Spiegel und einer integrierten Beleuchtung runden die Ausstattung ab. Offene Regale neben dem Waschbecken bieten viel Stauraum für Handtücher, Pflegeprodukte und Alltagsutensilien.



### **Dachstudio**

Das Dachstudio ist ein ganz besonderer Rückzugsort – hell, gemütlich und mit einem unverwechselbaren Charme, der perfekt zum historischen Charakter des Hauses passt.

Der Raum unter dem spitz zulauenden Dach beeindruckt mit einer behagliche Atmosphäre. Die weißen Dachschrägen reflektieren das Licht und lassen den Raum großzügig wirken, während die farbigen Akzente eine moderne, frische Note setzen.

Der Schlafbereich ist harmonisch eingerichtet: ein großes Bett bildet den Mittelpunkt, flankiert von einer liebevollen Beleuchtung und kleinen dekorativen Elementen, die für Wohnlichkeit sorgen. Mehrere Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung nach draußen.







## Garten

Der kleine Gartenbereich ist ein liebevoll gestaltetes, idyllisches Refugium mitten in der Altstadt – perfekt für alle, die einen grünen Rückzugsort mit ganz besonderem Charme schätzen.

Schon der Zugang über den geschwungenen, mit Natursteinen eingefassten Weg vermittelt ein gemütliches, fast märchenhaftes Ambiente. Das historische Fachwerk des Hauses bildet dabei eine stimmungsvolle Kulisse, die den Außenbereich zusätzlich aufwertet.

Der Garten selbst ist kreativ bepflanzt und zeigt eine vielfältige Mischung aus Stauden, Kräutern und individuellen Dekorationselementen. Hölzerne Pfosten, handgefertigte Keramikfiguren und kleine Details schaffen eine warme, persönlich gestaltete Atmosphäre.









### **Lage**

Die Immobilie liegt mitten in der Lüner Altstadt, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone und historischen Gebäuden entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Busverbindungen und der Marktplatz sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage besticht durch ihren historischen Charme, kurze Wege und eine gewachsene städtische Infrastruktur – ideal für alle, die zentrales Wohnen in einem besonderen Umfeld schätzen.

**Kaufpreis: 289.000,- €**

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.

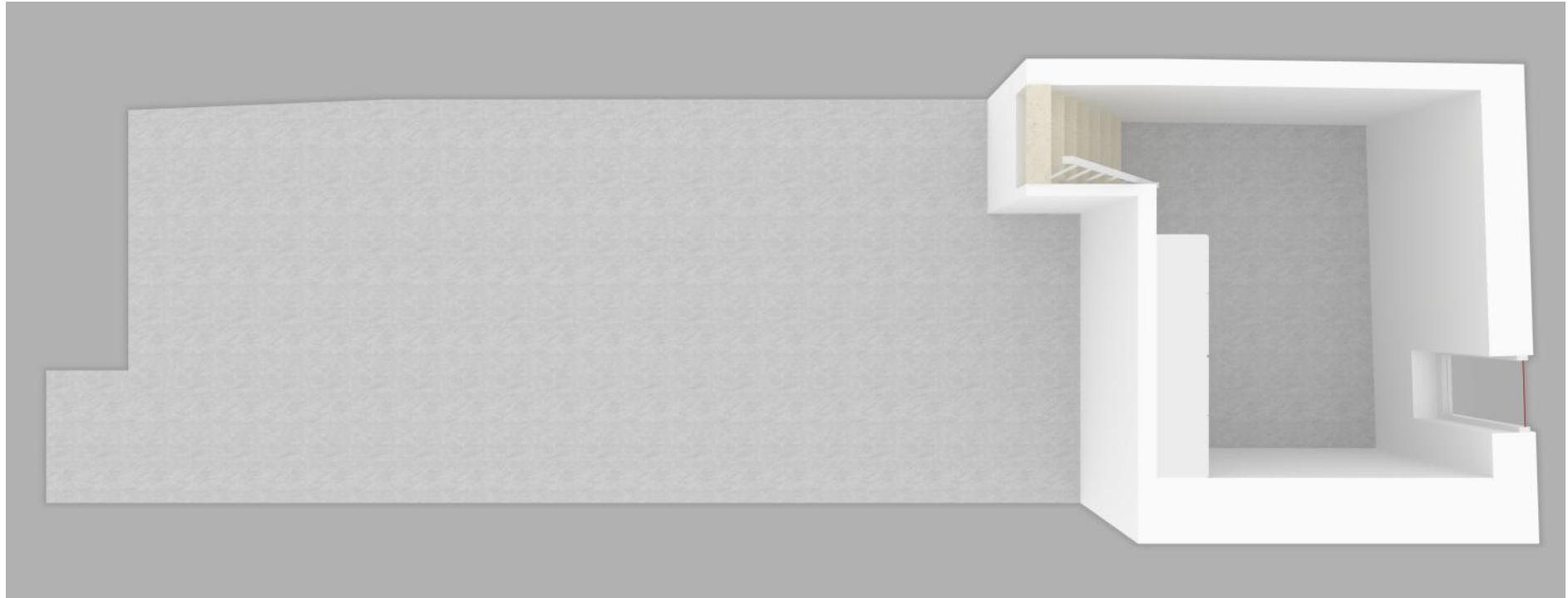


von Bohlen  
IMMOBILIEN

**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 Kellergeschoss**

Kellerraum





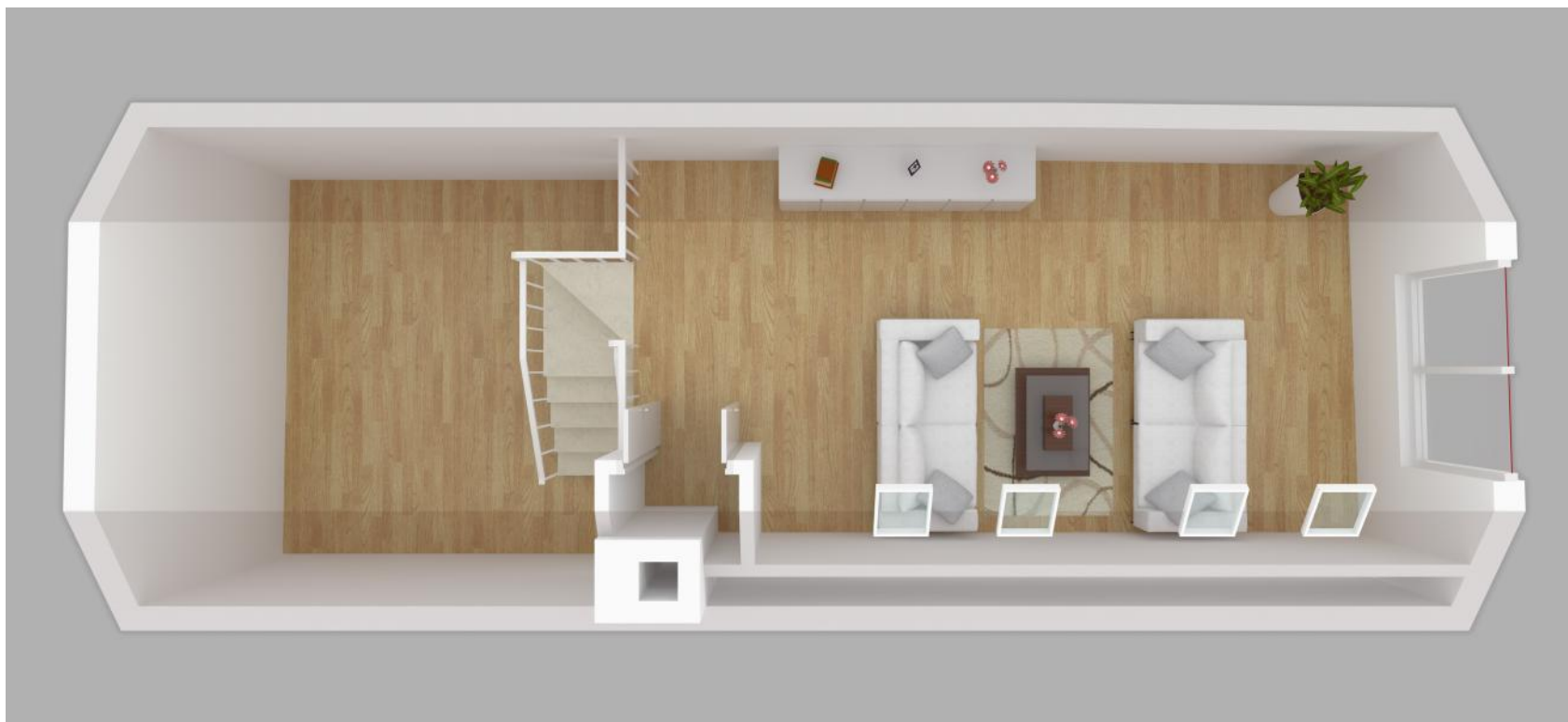
## **Grundriss Erdgeschoss**

Eingangsbereich, Küche, Gästezimmer, Anbau, Abstellraum



## Grundriss 1.Obergeschoss

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Anbau



## Grundriss 2. Obergeschoss

Dachstudio



**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 Mitsachlichkeit 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.