

Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Lünen-Brambauer





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 freistehende Einfamilienhaus und ehem. Pfarrhaus wurde im Jahre 1965 auf einem ca. 630 m² großen Grundstück erbaut. Es liegt in einer beliebten und ruhigen Wohnlage in Lünen-Brambauer.

Die Immobilie verfügt mit ca. 179 m² über reichlich Wohnfläche zum Leben und Wohlfühlen.

Die durchdachte Grundrissgestaltung in Kombination mit einem großzügigen Gartengrundstück verleihen ein freies Wohngefühl. Hier haben Sie viele Möglichkeiten zur eigenen Entfaltung.

Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2001 versorgt das Haus mit Wärme muss allerdings erneuert werden.
Der Energiebedarfswert liegt bei 194,1 kWh/(m²*a).

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Heizungskeller, Vorratskeller sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Die Garage direkt am Haus sowie der Außenstellplatz bieten Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.





Hauseingang und Treppenhaus

Die gepflasterte Einfahrt bietet Zugang zum Hauseingang und zum Außenstellplatz



Erdgeschoss

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Der Eingangsbereich ist großzügig und hell gestaltet. Die Treppe führt Sie in die Räumlichkeiten des Obergeschosses. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Esszimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Büro, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Der Erdgeschossbereich ist einheitlich mit Laminat ausgelegt und sorgt somit für ein angenehmes, wohnliches Ambiente.



Linker Hand der Eingangstür gelangen Sie in das Gäste-WC. Es ist mit heller Sanitärkeramik ausgestattet und verfügt über ein Fenster zur Belüftung.





Büro

Rechter Hand erreichen Sie das Büro, welches sich ideal als Home-office einrichten lässt.



Wohnzimmer

Das geräumige Wohnzimmer verfügt mit 24 m² über reichlich Platz zum Stellen Ihrer individuellen Möblierung. Die Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine helle Wohnatmosphäre.







Esszimmer

Das zum Wohnbereich offene Esszimmer bietet genügend Stellfläche für „eine große Tafel“. Hier ist viel Platz für Tisch, Stühle und Vitrinen. Das Fenster und Balkontürelement sorgen für viel Lichteinfall und natürliche Belüftung.





Küche

Angrenzend zum Essbereich können Sie kochen und speisen hervorragend miteinander verbinden. Hier haben Sie viel Platz zum Zubereiten leckerer Speisen. In der großzügigen Küche können Sie ebenfalls einen Essbereich einrichten.



Gästezimmer

Im Erdgeschoss steht Ihnen ein Gäste-/Schlafzimmer zur Verfügung. Hier ist reichlich Stellfläche für Betten, Schränke und Kommode.





Kinderzimmer I

Das Büro- oder Kinderzimmer im Obergeschoss bietet genügend Stellfläche für Betten, Schränke und Kommoden.



Badezimmer

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung. Beide Tageslichtbäder sind weiß gefliest und mit heller Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Bad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet, während das zweite Badezimmer über eine Badewanne verfügt.





Elternschlafzimmer

Das ca. 20 m² große Elternschlafzimmer bietet reichlich Stellfläche für Ihre Möblierung. Die Flor-Flex-Oberböden sollten in allen Räumen vom neuen Eigentümer entfernt werden.





Das zweite Kinderzimmer eignet sich sowohl als Kinder- oder Elternschlafzimmer. Mit ca. 17 m² Fläche haben Sie viel Gestaltungsspielraum. Zwei Fenster sorgt für viel Licht und frische Luft.

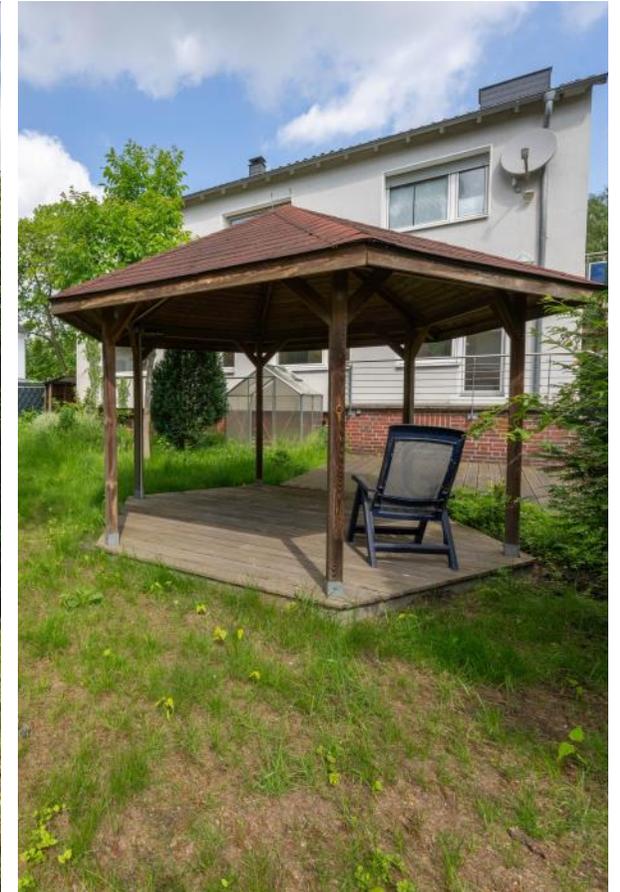
Hier ist Platz zum Spielen und Toben!







Das dritte Kinderzimmer eignet sich mit ca. 10 m² als Ankleide- oder Bürozimmer. Von hier aus haben Sie direkten Balkonzugang.





Ob Gärtnern oder den Kindern beim Spielen zusehen, in diesem Garten werden Sie sich wohlfühlen. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet nahezu über den gesamten Tagesverlauf Sonne.

Bei besonders sonnigem Wetter können Sie den Schatten unter dem überdachten Freisitz genießen. Hier können Sie gesellige Grillabende veranstalten.



Garage

Linker Hand der Immobilie steht Ihnen eine Garage zur Verfügung.

Seitlich des Hauses erreichen Sie einen Außenstellplatz. Hier können bis zu zwei weitere Fahrzeuge hintereinander parken.





Lage:

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße von Lünen-Brambauer.

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 umliegende Autobahn A2 sowie die B236 sind in ca. 10-15 Minuten zu erreichen.

Der Kaufpreis: 379.000,- €

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
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





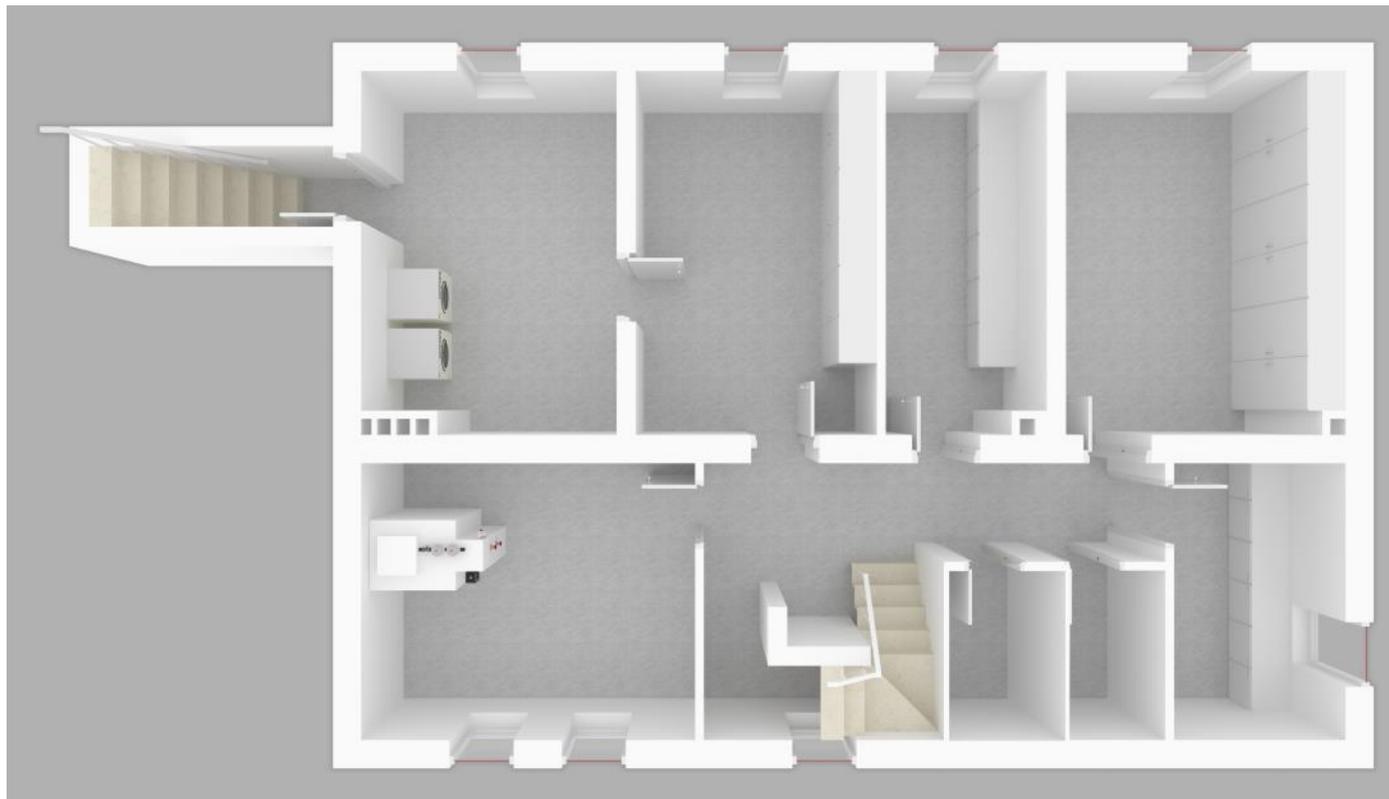
Grundriss Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste-WC,
Wohnzimmer, Esszimmer, Kü-
che, Büro, Gästezimmer



Grundriss Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer, drei
Kinderzimmer, zwei Bade-
zimmer, Balkon



**Grundriss
Kellergeschoss:**

Waschküche,
Vorratskeller

Heizungsraum,

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 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 Entgeltminderung 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.