

**Ein Zuhause für die ganze Familie**  
in ruhiger Sackgassen-Wohnlage von Lünen







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 befindet sich in einer ruhigen Sackgassen-Wohnlage von Lünen-Süd. Es wurde im Jahre 1956 auf einem ca. 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Der liebevoll angelegte große Garten bietet viel Platz zum Spielen und gute Aufenthaltsqualität an der frischen Luft. Die ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse ist mit Feinsteinzeug ausgelegt und bietet einen herrlichen Ausblick in den Garten. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Zimmer, bietet das Haus reichlich Platz zum Leben und Wohlfühlen für die ganze Familie. Es eignet sich aber ebenso für Paare mit viel Platzbedarf. Der große Keller bietet viel Platz für Vorräte und andere Utensilien.

Das Haus wurde in 2020 aufwendig saniert und renoviert:

- komplette Elektrik
- Die Fenster wurden mit elektrischen und teilweise programmierbaren Rollläden ausgestattet
- Estrich, Heizestrich, Fußbodenheizung im EG,
- Hochwertige Bodenbeläge aus Feinsteinzeug (80 cm x 80 cm)
- Wand- und Deckenputz mit eingearbeitetem Gewebe
- Gas-Brennwert-Therme Firma Viessmann
- Neue Wasserleitungen (Kupfer)
- Neue Abwasserleitungen
- 2 Wasser-Außenzapfstellen
- Keller komplett gefliest
- 2023 Dämmung des Daches

Das Dach wurde in 2012 komplett erneuert und höher gesetzt. Somit kann der Dachstuhl als Wohnfläche ausgebaut werden. Hier können zusätzlich ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Sämtliche Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom) liegen bereits an. Auch ein Notausgang-Fenster ist bereits eingebaut. Weiterhin sorgen zwei große Velux-Dachfenster für gute Belichtung.

Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2020 versorgt das Haus mit angenehmer und effizienter Wärme im gesamten Haus. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für wohlig warme Füße. Der Energiebedarf liegt bei 138,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse E.

Die Garage sowie die Garageneinfahrt bieten Platz zum Parken für bis zu vier Fahrzeuge.



### **Eingangsbereich**

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

In dem geräumigen Eingangsbereich können Sie wunderbar Ihre Gäste empfangen.

Hier ist ebenso Platz für eine Garderobe zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken.

Auch das Kellergeschoss erreichen Sie von hier aus. Im Keller stehen Ihnen zwei Arbeitskeller, ein Heizungskeller und ein Waschkeller zur Verfügung.







### **Erdgeschoss Gäste-Bad**

Vom Flur aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Rechter Hand steht Ihnen ein modernes Gäste-Bad zur Verfügung. Es ist mit einem Hänge-WC, einer bodentiefen Dusche und einem Waschbecken aus weißer Keramik ausgestattet. Das Fenster sorgt für Licht und frische Luft.

---





### **Essbereich**

Der Essbereich ist zum Wohnzimmer hin offen gehalten.

Angrenzend zur Küche lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.

Der gesamte Wohn- und Essbereich verfügt über Lichtvouten mit LED-Leisten.



### **Wohnbereich**

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.

Der Boden im Erdgeschoss ist mit einheitlichen Fliesen ausgelegt. In Verbindung mit den großen Fensterfronten entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die elektrischen, programmierbaren Rollläden bieten Ihnen zusätzlichen Komfort.











## Küche

Die geräumige Küche ist sowohl vom Terrassenbereich als auch vom Esszimmer aus zugänglich. Sie verfügt über viel Platz zum Zubereiten und Genießen Ihrer Speisen. Ein weiterer Essbereich lässt Kochen und Speisen miteinander kombinieren.

Hier sorgen die Terrassentürelemente für viel Licht und optimale Belüftung. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



## **Obergeschoss**

### **Flur**

Die Treppe führt Sie zu einer kleinen Galerie im Obergeschoss. Von hier aus erreichen Sie drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.





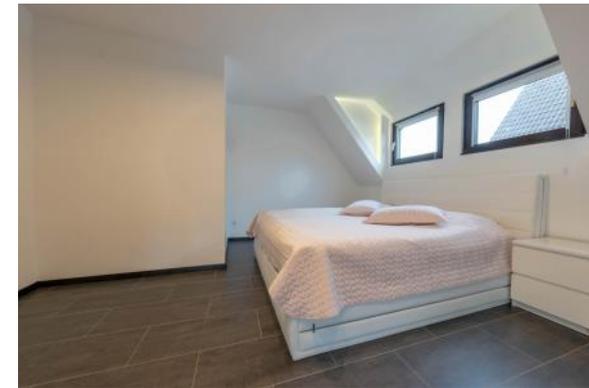
### **Badezimmer**

Das Tageslichtbad verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne und eine Toilette.

Es ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet und mit grauen Fliesen gefliest.

Der Wandheizkörper sorgt für wohlige Wärme und warme Handtücher.

Ein Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.



---

## Schlafzimmer

Vom Flur aus gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer. Hier ist viel Platz zum Stellen Ihrer Schränke, Betten und Kommoden. Die Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Von der Terrassentür aus gelangen Sie auf die große Dachterrasse.







### **Kinderzimmer**

In diesem großen Kinderzimmer haben Sie viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen.

Zwei Fenster verleihen dem Raum eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.





## **Kinderzimmer II**

Auch dieses Kinderzimmer bietet genügend Raum zum Spielen und Träumen. Hier ist Platz für Bett, Schrank und Nachttisch. Alternativ lässt sich hier auch hervorragend ein Büro- oder Gästezimmer einrichten.

## **Der Garten**

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Der weitläufige und pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier haben Sie die Möglichkeit, mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.

Auf dem Rasen haben Ihre Kinder viel Platz zum Toben und Spielen.

Die an den Garten angrenzende Garage bietet Stauraum für Ihre Gartengeräte.





**Terrasse**



## Die Terrasse

Hier ist viel Platz für Ihre gemütliche Gartenlounge. Vom Terrassenbereich haben Sie einen guten Überblick in den Garten und können so Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Die elektrisch betriebene Markise spendet angenehmen Schatten an heißen Sommertagen.

Die ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse wurde auf das Niveau des Hauses angehoben.





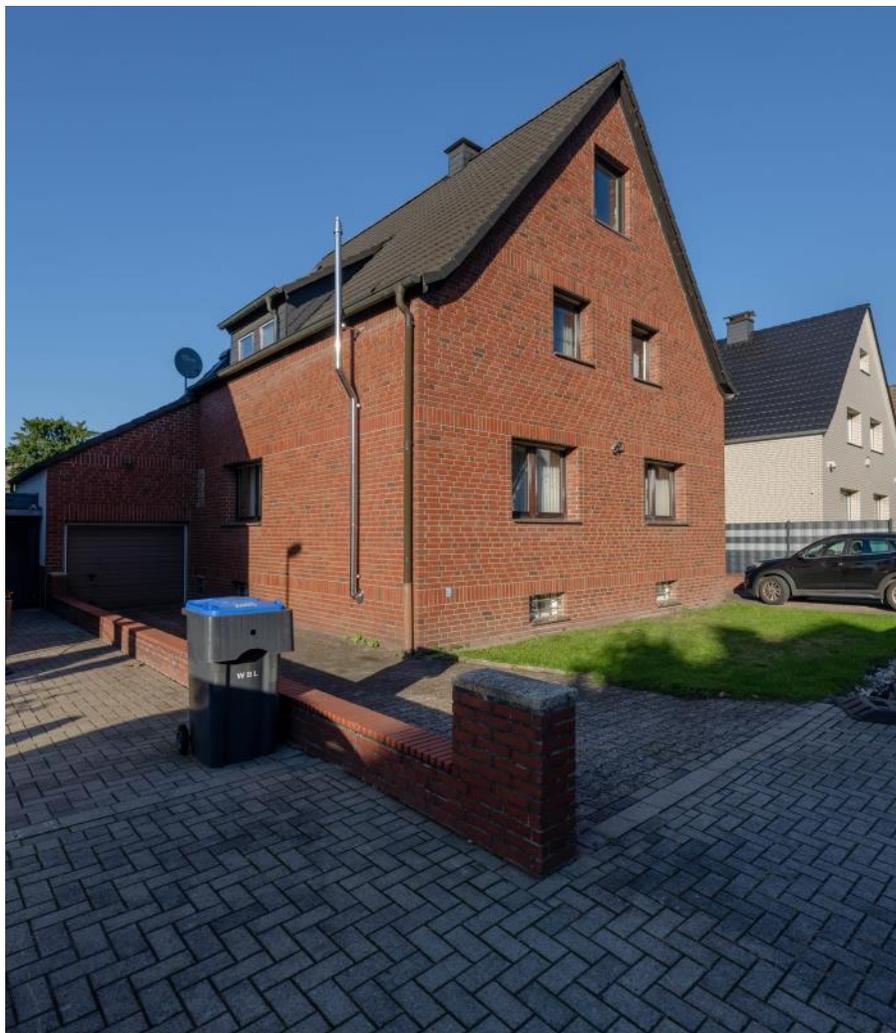
**Der Garten**



### **Garage / Stellplätze**

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeuges steht Ihnen eine Garage seitlich der Immobilie zur Verfügung. Auf der Garageneinfahrt können bis zu zwei weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

---



## Lage

Dieses herrliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentralen Wohnlage von Lünen-Süd.

Apotheke, Ärzte, Friseur, Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Die Lünen City liegt nur 5 Fahrminuten entfernt.

Kindergärten und Grundschulen befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung.

Es bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen über die öffentlichen Bus- und Bahnverbindungen sowie zu den Autobahnanschlussstellen B236, A2 und die A45 nach Werne, Dortmund oder in das Münsterland.

## **Der Kaufpreis: 498.000,- €**

**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:**

Eingang, Gäste-Bad, Küche,  
Wohn- & Esszimmer, Terrasse



**Grundriss Dachgeschoss:**

Flur, zwei Kinderzimmer,  
Badezimmer, Schlafzimmer  
mit Terrasse

**Grundriss Kellergeschoss:**

Flur, Heizungsraum, Waschküche,  
Arbeitskeller

**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 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.