

Einfamilienhaus mit **separatem Baugrundstück
und großem Garten in beliebter und ruhiger Sackgassenlage**





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 Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.102 m² großen Grundstück und wurde ca. im Jahre 1961 in ruhiger Sackgassenlage von Lünen-Süd erbaut. Im Jahre 1978 wurde der Wohnraum durch einen Anbau erweitert. Im Laufe der Zeit wurde das Haus fortlaufend renoviert und präsentiert sich heute in einem modernen Zustand. Der nur ca. 100 m entfernte Datteln-Hamm-Kanal bietet viele Möglichkeiten für Sport und Freizeitgestaltung.

Besonders wertvoll: Ein ca. 550 m² großer Bereich des Gartengrundstücks ist Bauland. Hier können Sie ein neues Einfamilienhaus errichten.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 146 m² über zwei Etagen bietet das Haus mit 5 Zimmern viel Platz für die große Familie oder Paare mit viel Platzbedarf.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück bietet reichlich Sonne und viel Fläche für Freizeitgestaltung und Erholung. In dem großen weitläufigen Garten ist viel Platz zum Toben und Spielen für Kinder. Auch Hobbygärtner haben hier viele Entfaltungsmöglichkeiten.

Die Gas-Zentralheizung aus 2018 sorgt für angenehme Wärme. An kalten Wintertagen sorgt ein Kamin für behagliche Atmosphäre. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Seitlich des Hauses befindet sich eine Garage mit Sektionaltor. Vor der Garage bietet ein ca. 9 m langer Carport Platz zum Abstellen für zwei weitere Fahrzeuge.





Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!

Durch den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie in den Wohn-/ Essbereich, in die Küche, ins Gästezimmer mit angrenzendem Badezimmer.

Eine geschwungene Echtholztreppe führt Sie hinauf ins Obergeschoss. Seitlich des Flurs gelangen Sie in den Keller.

Im Kellergeschoss des Hauses stehen Ihnen drei Kellerräume, ein Heizungskeller sowie eine Waschküche zur Verfügung.



Erdgeschoss

Das großzügige Erdgeschoss besteht aus einem Gästezimmer, einem Badezimmer, einem Wohn- und Esszimmer sowie einer Küche mit vorgelagertem Essbereich.







Wohn-& Essbereich

Der einladende Wohnbereich ermöglicht Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung.

Die Fensterelemente lassen viel Licht in den Raum und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Wohn- und Esszimmer sind über einen Durchbruch miteinander verbunden, können jedoch ohne großen Aufwand auch separat genutzt werden.



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer

Der Wohn- und Essbereich ist wie das gesamte Erdgeschoss mit hellem Fliesenboden ausgelegt. Das Wohnzimmer ist zum Garten hin komplett verglast. Hier haben Sie einen herrlichen Blick in die Natur. Eine große Schiebetür bietet Zugang zur großen Süd-Terrasse und in den Garten.



Küche und Essbereich

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude! Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Ein Fenster sorgt für natürliche Abluft. Der vorgelagerte Essbereich kombiniert hervorragend Speisen und Kochen.





Erdgeschoss Gästezimmer

Linker Hand des Eingangsbereiches im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 12 m² großes Zimmer.



Das Zimmer bietet sich hervorragend zur Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice an.

Ein Fenster sorgt für frische Luft und eine freundliche Atmosphäre.



Badezimmer

Im weiteren Verlauf gelangen Sie in das untere Badezimmer. Es verfügt über ein Fenster, eine Eckbadewanne, eine Toilette und ein Waschbecken. Kalte Füße sind dank der Fußbodenheizung passé.



Terrasse

Die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse bietet reichlich Aufenthaltsqualität an der frischen Luft. Hier können Sie einen großen Esstisch sowie Gartenmobiliar platzieren. Eine kleine angrenzende Werkstatt lässt auch Hobbyhandwerkerherzen höher schlagen.



Terrasse

Der Garten des Hauses hat großes Potenzial! Das optimal nach Süd-Westen ausgerichtete Grundstück bietet Sonne bis in die späten Abendstunden.





Der Garten

Eine Oase der Ruhe.

Mit seiner Größe von ca. 1120 m² bietet das Grundstück viele Möglichkeiten für gärtnerische Gestaltung. Aufgrund der ruhigen Wohnlage kann man hier einfach mal die Seele baumeln lassen und wunderbar entspannen.

Für Kinder ist hier reichlich Platz zum Spielen und Toben.

Auch der Bau eines Swimmingpools wäre denkbar.







Bauland

Im hinteren Teil des Grundstückes könnte ein ca. 550 m² großes Bauland mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. So können Sie Ihren Traum vom Neubau realisieren.



Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer.

Theoretisch kann die Obergeschosseinheit separat genutzt werden, sodass hier ein Mehrgenerationenhaus entstehen kann.

Vom geräumigen Flur aus erreichen Sie alle Zimmer auf dieser Etage.





Obergeschoss Kinderzimmer I

Dieses ca. 28 m² große Kinderzimmer wurde ursprünglich als Wohn- und Esszimmer genutzt. Hier haben Ihre Kinder viel Platz zum Spielen und Träumen. Der angrenzende Balkon lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein und bietet einen herrlich Ausblick über den Garten.





Obergeschoss Kinderzimmer II

Das zweite Kinder-/Bürozimmer verfügt über genügend Stellfläche für Ihr Homeoffice. Das Obergeschoss ist einheitlich mit pflegeleichtem Laminatfußboden ausgelegt.





Badezimmer

Das Tageslicht-Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Dusche, eine Badewanne ein Doppelwaschbecken sowie eine Toilette.

Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé. Der hintere Badezimmerabschnitt wurde damals als Küche genutzt und nun zur Vergrößerung der Badezimmerfläche umgewandelt.



Obergeschoss Schlafzimmer

In dem großen Schlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um einen gemütlichen Schlafbereich einzurichten. Mit ca. 13 m² Wohnfläche bietet dieses Zimmer reichlich Stauraum für Betten, Schränke und Kommoden.



Garage und Carport-Stellplätze

Seitlich des Hauses stehen Ihnen sowohl eine Garage als auch ein ca. 9 m langer Carport zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge zur Verfügung. Links des Hauses bietet die Auffahrt weitere Stellfläche für Ihren PKW.



Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage von Lünen-Süd, in einer Sackgasse. Der Datteln-Hamm-Kanal ist nur ca. 100 m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Apotheken, Ärzte, Friseure, sowie Cafés sind fußläufig zu erreichen. Die Lünen Innenstadt liegt nur ca. 5 Fahrminuten entfernt.

Die Autobahnen A2 erreichen Sie in nur rund 7 Minuten.

Kaufpreis für Haus inklusive Baugrundstück: 429.000,- €

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





Grundrissaufteilung

Kellergeschoss:

- Waschküche
- drei Kellerräume

Erdgeschoss:

- Flur
- Treppenhaus
- Gästezimmer
- Badezimmer
- Küche
- Wohn- & Esszimmer
- Terrasse



Grundrissaufteilung

Obergeschoss:

- Flur
- zwei Kinderzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

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 ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeit 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.