

## **2-Familienhaus mit Garten** in begehrter Wohnlage von Cappenberg



*„Es sollte stets etwas Besonderes sein,  
nach Hause zu kommen.“*

*Helmut von Bohlen*



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.



### **Beste Wohnlage auf Cappenberg**

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer nachgefragten Wohnlage von Selm-Cappenberg.

Das voll unterkellerte Haus wurde im Jahre 1965 auf einem ca. 451 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und im Laufe der Zeit fortlaufend renoviert und instand gehalten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie Platz zum Leben und Wohlfühlen für zwei Familien. Die Erdgeschosswohnung ist ca. 73 m<sup>2</sup> groß und bietet eine große Terrasse mit herrlichem Garten. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>. Der ca. 8 m<sup>2</sup> große Balkon bietet eine schöne Aussicht in den Garten.

Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2008 sorgt für Wärme im ganzen Haus. Der Energiebedarfswert beträgt 261,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Rechts neben dem Haus bieten zwei Garagen Platz zum Unterstellen für Ihre Fahrzeuge. Auf der Garagenzufahrt können Sie zwei weitere Fahrzeuge abstellen.







### **Eingangsbereich**

Durch die Eingangstür gelangen Sie in das Treppenhaus.

Schon beim Betreten des Hauses bemerkt man die solide Ausstattung. Der Eingangsbereich wie auch das gesamte Treppenhaus sind gefliest.

Das Haus ist unterkellert und verfügt im Kellergeschoss über drei Vorratskeller, einen Heizungskeller, sowie eine Gemeinschaftswaschküche.

### **Erdgeschoss: Wohnung**

Diese ca. 73 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet genügend Platz für die kleine Familie oder Paare mit viel Platzbedarf.

Über die geräumige Diele erreichen Sie sämtliche Räume der Erdgeschosswohnung. Einbauschränke bieten Platz für Ihre Garderobe und diverse Utensilien.





*Eine gute Küche ist das Fundament allen Glücks*



### **Küche & Essbereich**

Die großzügige Küche mit Platz für den Esstisch ist gegenüber des Wohnbereiches gelegen.

Die Küche bietet viel Platz, um Geschirr und sämtliche Küchenutensilien zu verstauen. Die Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.





### **Badezimmer**

Das moderne Tageslichtbadezimmer ist hochwertig ausgestattet und gefliest.

Das Bad verfügt über eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken mit Unter- und Spiegelschrank. Ein Wandheizkörper sorgt für warme und trockene Handtücher.

---





### **Kinderzimmer**

Geradewegs befindet sich das Kinderzimmer. Hier ist Platz zum Spielen, Lernen und Träumen. Ein Fenster lässt viel Licht in das Zimmer. Der Raum bietet sich auch zur Nutzung als Homeoffice oder Gästezimmer an.

---



### **Schlafzimmer**

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über viel Platz zum Stellen von Betten, Kommoden und Kleiderschrank. Ein großes zweiflügeliges Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.

---



---

### Wohnzimmer

Das ca. 23 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist offen gestaltet. Die verglaste Fensterfront zum Garten sorgt für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre und gewährt einen freien Blick in den herrlichen Garten.

Über eine verglaste Terrassentür gelangen Sie auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den Garten.





### **Terrassen**

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse.

Bei schönem Wetter können Sie hier viele sonnige Stunden genießen und draußen speisen oder grillen.

Die elektrische Markise spendet an heißen Sommertagen Schatten und Sonnenschutz.











### **Eine Oase zum Wohlfühlen**

Der Garten ist liebevoll angelegt und lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein. Hier haben Ihre Kinder viel Platz zum Spielen und Toben. Angrenzend zur Terrasse bietet das Gartenhäuschen weitere Staufläche für Sonnenliegen, Auflagen und Gartengeräte. Zur Gartenbewässerung dient der Wasseranschluss auf der Terrasse.



---

### **Obergeschosswohnung**

Die Obergeschosswohnung verfügt über einen identischen Zuschnitt wie die Erdgeschosswohnung. Sie ist derzeit vermietet.



### **Kinderzimmer / Büro**

Aus Diskretionsgründen können wir lediglich Bildaufnahmen aus einer alten Vermietung präsentieren.





## Garage

Die zwei Garagen und der Vorplatz bieten Platz zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge, Fahrräder und Motorräder. Ein direkter Zugang über die Gartentür führt Sie seitlich der Garage zur Terrasse und in den Garten.

Vor der Garage ist genügend Stellfläche zum Parken für zwei weitere Fahrzeuge vorhanden.



### Lage

Dieses charmante 2-Familienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Selm-Cappenberg.

Es bestehen gute Verkehrsanbindungen nach Lünen, Werne, Dortmund oder ins Münsterland.

Auf Cappenberg gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiter-bildende Schulen sind in den Nachbarorten Lünen, Werne und Nordkirchen vorhanden.

Direkt vor der Haustür finden Sie die schönsten Naherholungsgebiete, wie z.B. den Cappenberger Forst und das Schloss Cappenberg, in dem kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

## Der Kaufpreis 360.000,- €

**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)**

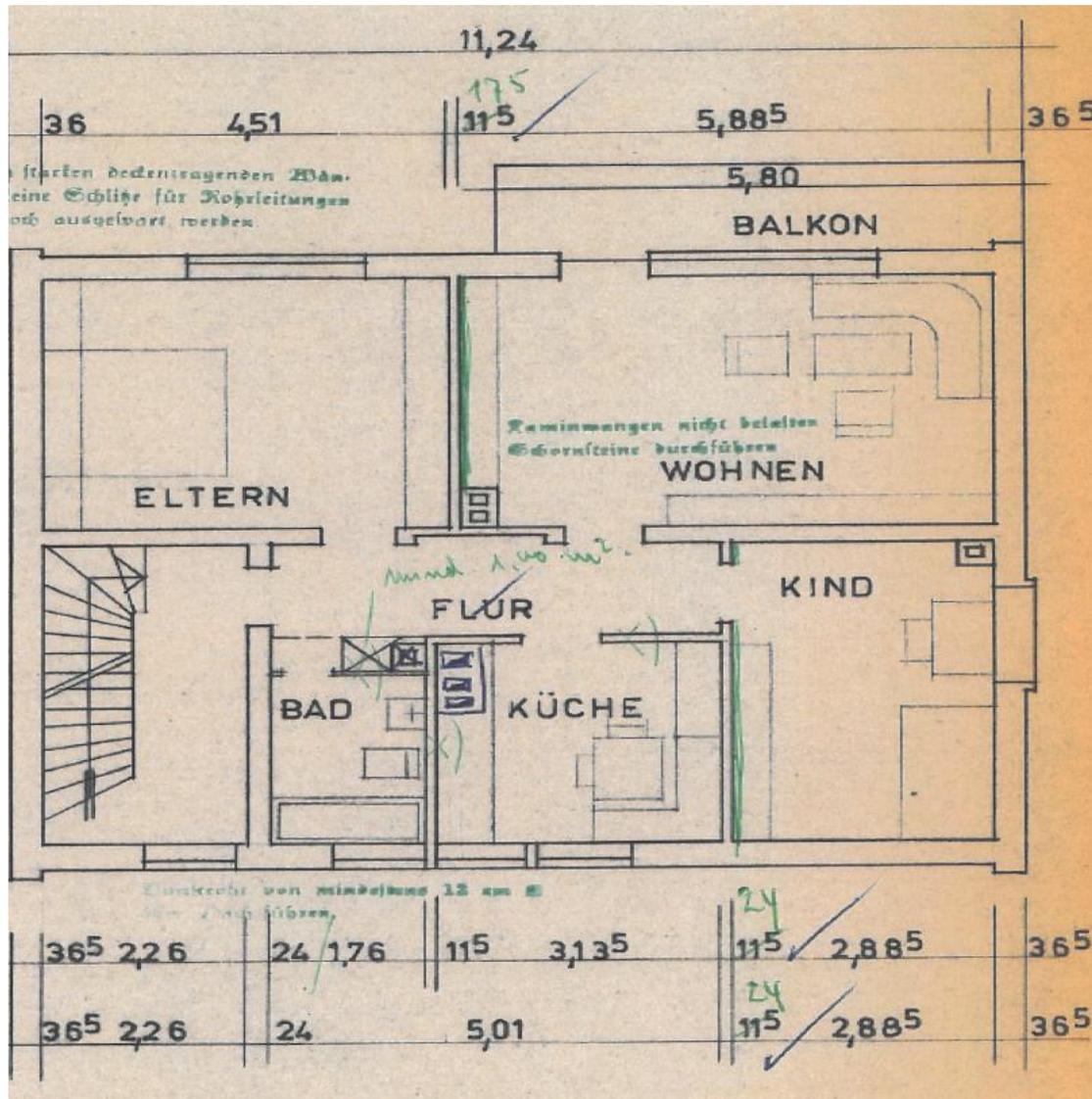
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche der Verkäufer. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
**Lange Straße 79, 44532 Lünen**  
**Tel. 02306/6993 Fax 02306-781423**  
**Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

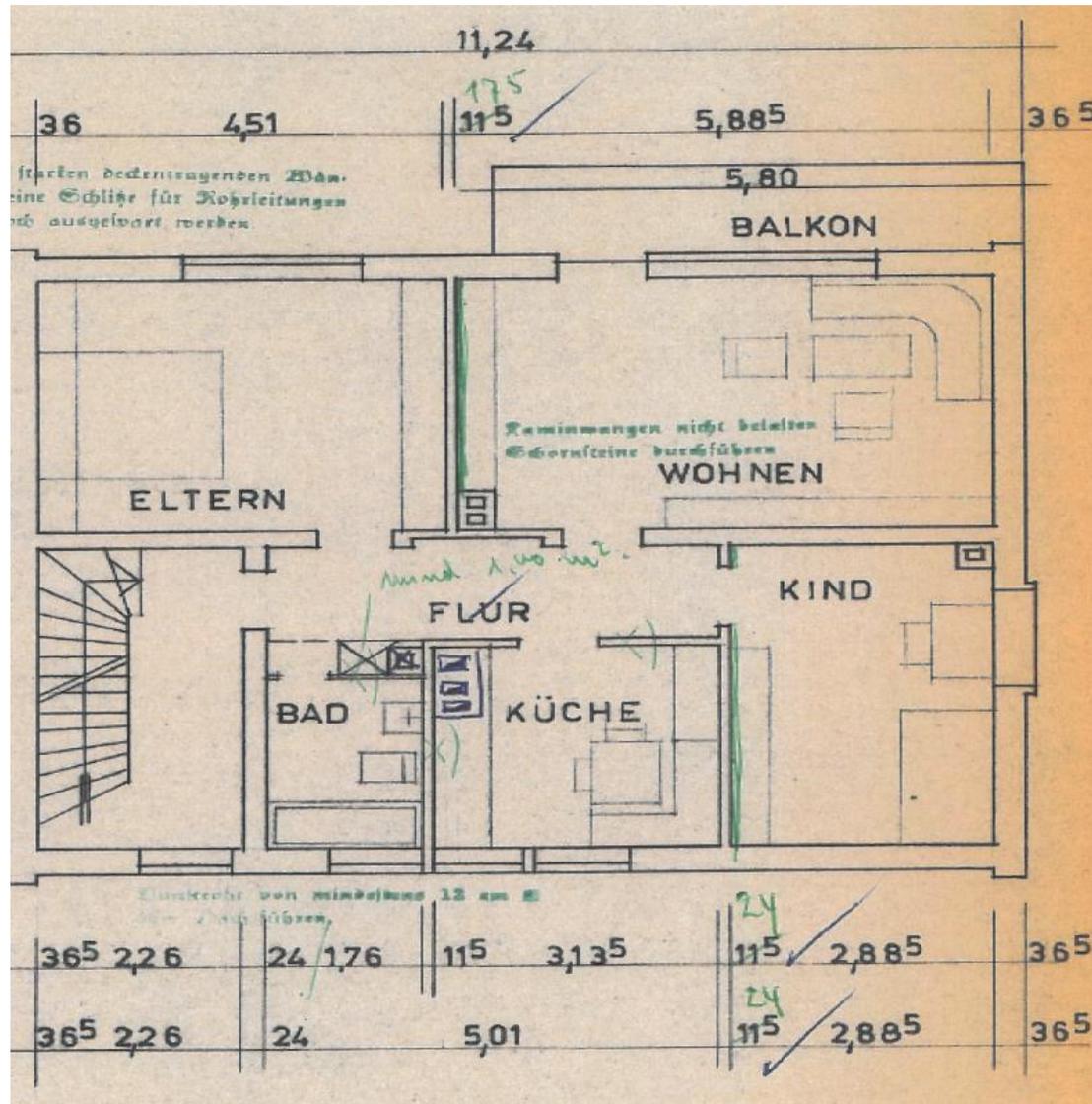
© Copyright Alle Rechte vorbehalten





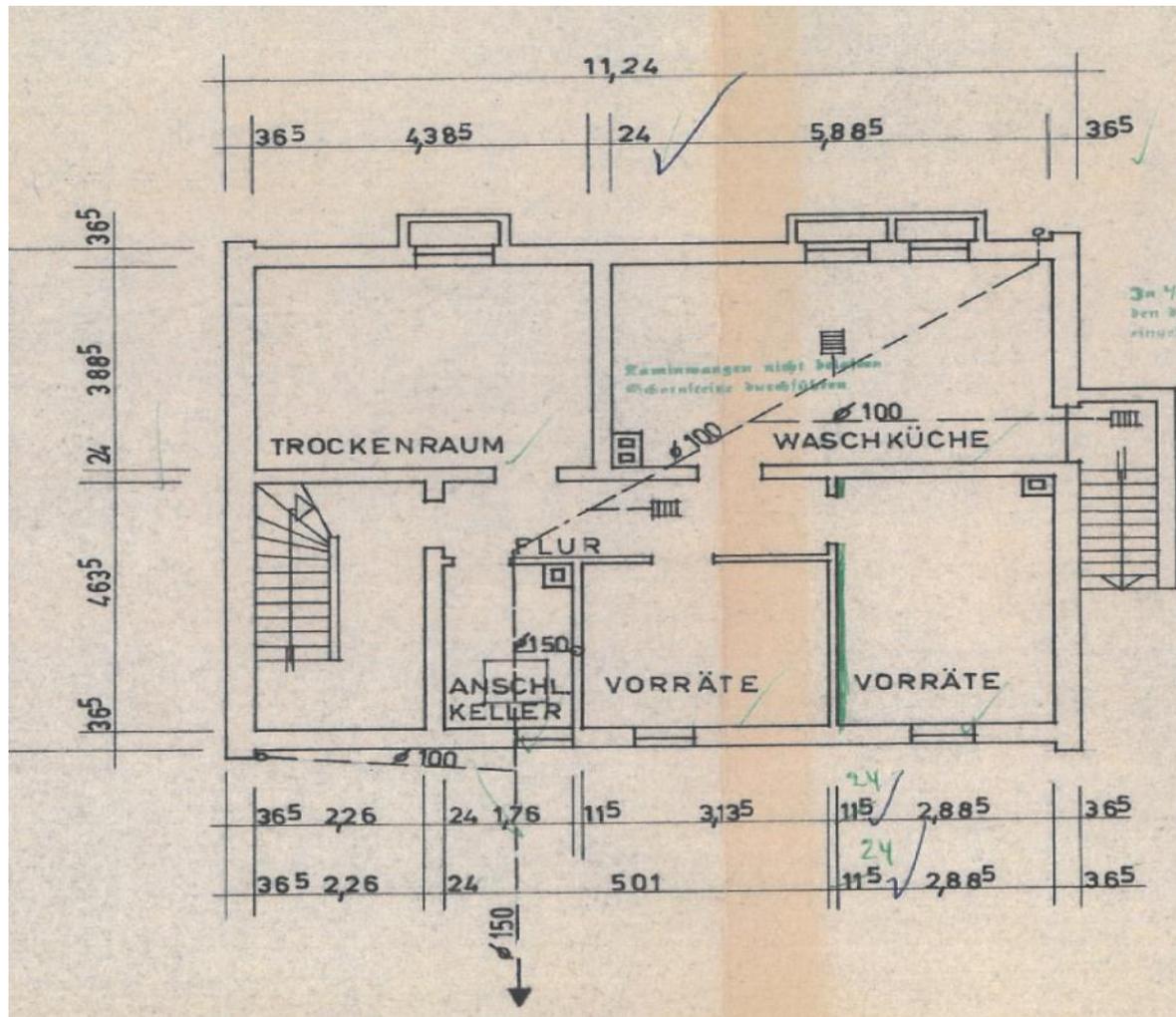
### Grundriss Erdgeschoss

Eingangsbereich, Büro-/Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Terrasse



### Grundriss Obergeschoss

Eingangsbereich, Büro-/Kinderzimmer,  
Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzim-  
mer, Küche, Balkon



### Grundriss Keller

Flur, Wasch- und Trockenkeller, drei Vorratskeller, Heizungskeller

**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.