

**Helle Eigentumswohnung**  
in ruhiger Lage 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.



Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1914 erbauten Mehrfamilienhauses mit Anbau aus 2002 vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle und freundlich gestaltete Räume, die zum Wohlfühlen einladen.

Für behagliche Wärme sorgen ein neu installierter Holzkamin (2025) sowie eine moderne Infrarotheizung (2025). Sie verfügt über einen Energiebedarfswert von 309,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort, während der Grundriss Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Außenstellplatz zum Abstellen Ihres PKW. Die gelungene Kombination aus historischem Charakter, modernem Wohnkomfort und einer attraktiven Lage macht dieses Zuhause zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die Wert auf Charme und Funktionalität legen.







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

Der gemütliche Eingangsbereich mit angrenzendem Flur bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lesecke oder Garderobe, hier ist vieles möglich! Der Raum kann mit einer komfortablen Couch, einem kleinen Beistelltisch sowie offenen Regalen ausgestattet werden, die praktischen Stauraum und dekorative Präsentationsflächen bieten. Ein charmantes Highlight ist die große Schiebetür aus Holz, die den Bereich optisch ansprechend vom restlichen Wohnbereich trennt.



### **Eingangsbereich & Flur**

Der angrenzende Flur wirkt durch seine hellen Wände, den freundlichen Bodenbelag und die holzvertäfelte Decke besonders einladend. Ein moderner Kaminofen schafft hier eine behagliche Stimmung und macht diesen Bereich zu einem angenehmen Ort zum Verweilen. Von hier aus gelangt man bequem in die weiteren Wohnräume.



## Wohnbereich

Dieses helle Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und die gemütliche Atmosphäre. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick ins Freie, während die Kombination aus heller Boden- und Wandgestaltung den Raum freundlich wirken lässt. Der offene Schnitt schafft viel Platz für individuelle Möblierung – perfekt für entspannte Abende zu Hause.





### **Badezimmer & Hauswirtschaftsraum**

Dieses Badezimmer überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Komfort und Funktionalität. Helle Wandfliesen und dunkle Boden- sowie Sockelfliesen schaffen einen eleganten Kontrast. Ausgestattet ist der Raum mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem stilvollen Waschtisch mit großzügigem Spiegel- und Stauraum sowie einem hängenden WC. Ein Dachfenster sorgt zudem für reichlich Tageslicht und eine gute Belüftung.

Angrenzend an das Badezimmer befindet sich ein funktionaler Hauswirtschaftsraum. Er bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten und Stauraum für Haushaltsgeräte und Reinigungsmittel.





### **Schlafzimmer**

Über wenige Stufen im Badezimmer gelangen Sie durch einen geräumigen Hauswirtschaftsraum in das charmante Elternschlafzimmer.

Dieses Schlafzimmer vereint gemütlichen Flair mit Wohnkomfort. Durch das Fenster fällt reichlich Tageslicht ins Zimmer und sorgt für ein angenehmes Wohnklima – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.



### **Kinderzimmer**

Derzeit wird dieser Raum als Abstell- und Lagerfläche genutzt, bietet jedoch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – etwa als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice. Durch das Fenster gelangt Tageslicht in den Raum, wodurch er trotz der aktuellen Nutzung freundlich wirkt. Praktische Regale und Schränke bieten reichlich Stauraum, während der pflegeleichte Laminatboden für eine unkomplizierte Nutzung sorgt. Mit etwas Umgestaltung kann hier ein gemütlicher und funktionaler Wohnraum entstehen.



### **Ausgebauter Dachboden Schlafzimmer**

Über eine Treppe im Kinderzimmer gelangen Sie auf den geräumigen Dachboden. Hier haben Sie ausreichend Platz um Bett und Kommoden zu stellen und ein weiteres Schlaf- oder Bürozimmer einzurichten.

Die Fenster sorgen für Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.





### **Küche**

Diese großzügige Küche verbindet Funktionalität mit einer einladenden Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Dachfenster, die den Raum mit viel Tageslicht versorgen und eine natürliche Belüftung ermöglichen.

Hier haben Sie genügend Platz zum einrichten einer großen Küchenzeile sowie eines gemütlichen Essbereichs. Diese Küche ist der ideale Ort für gemeinsames Kochen und Genießen.



## Terrasse

Genießen Sie die warmen Tage auf der überdachten Terrasse, die dank geschützter Lage zum Entspannen und geselligem Beisammensein einlädt. Hier lassen sich sowohl sonnige Nachmittage als auch laue Sommerabende in entspannter Atmosphäre verbringen. Der angrenzende, gepflegte Gemeinschaftsgarten bietet viel Grün und liebevoll arrangierte Blumen- und Pflanzenelemente. Die Terrasse sowie der restliche Teil des Gartens gehören regulär zur Gemeinschaftsfläche des Hauses. Bisher wurde die Nutzung hausintern abgestimmt und aufgeteilt, sodass jeder Bewohner derzeit über einen privaten Teil des Gartens verfügt.







## Gemeinschaftsgarten

Der liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Gepflegte Rasenflächen, blühende Blumenbeete und dekorative Elemente schaffen eine einladende Atmosphäre. Entlang des Gartenzauns sorgen bunte Blumenkästen und verspielte Dekorationen für zusätzlichen Charme.

Ein gepflasterter Weg führt zu einer kleinen Gartenhütte, die praktischen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör bietet. Der offene Charakter des Gartens macht ihn ideal für gemeinschaftliche Aktivitäten, Grillabende oder einfach zum Genießen sonniger Tage. Von der rückseitigen Terrasse des Hauses gelangt man direkt in diesen idyllischen Außenbereich, der den Wohnkomfort perfekt ergänzt.



### Lage

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Lünen-Süd.

Der Stadtteil Lünen-Süd zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Umgebung bietet eine charmante Mischung aus älteren Siedlungshäusern, modernen Wohngebäuden und liebevoll gepflegten Gärten. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs – vieles lässt sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Ein markanter Anlaufpunkt ist der Südpark, eine grüne Oase mitten im Stadtteil, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einlädt. Auch der nahegelegene Seepark Lünen mit seinen weitläufigen Uferwegen und der Verbindung zur Lippe ist ein beliebtes Ziel für Freizeit und Erholung. Lünen selbst liegt im nördlichen Ruhrgebiet und verbindet städtisches Leben mit naturnahen Rückzugsorten. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur B236 und A2 sind sowohl das Zentrum von Lünen als auch die umliegenden Städte wie Dortmund oder Hamm schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage der Wohnung in der Liebknechtstraße eine gelungene Kombination aus urbanem Komfort, naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur – ideal für alle, die zentral leben und gleichzeitig entspannen möchten.

**Der Kaufpreis: 189.000,- €**

**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 02306-9107797  
Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





**Grundrissaufteilung Obergeschoss:**

Eingangsbereich, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Küche, Wohn- und Essbereich

**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 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.