

# Beeindruckendes Haus mit viel Platz für die Familie in begehrter Lage von Werne



**Exposé**

**von Bohlen Exklusiv Immobilien**

Lange Straße 79, 44532 Lünen

Telefon 02306 6993

[www.exklusivimmobilien.eu](http://www.exklusivimmobilien.eu)



**von Bohlen**  
**Exklusiv Immobilien**

Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung von exklusiven, repräsentativen, großzügigen und außergewöhnlich hochwertigen Anwesen.

Im Vordergrund unserer Philosophie steht die diskrete vertrauensvolle Begleitung beim Verkauf oder Kauf Ihres wertvollen Besitzes.

Unser elitärer Kundenkreis rund um die Luxusimmobilien schätzt vor allem unsere Kompetenz und Vielseitigkeit.

Aufgrund der expandierenden Nachfrage zu unserem Spezialgebiet den Reitsportanlagen, können wir Ihnen eine starke Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz anbieten.

Unser Erfolg ist Ihre Zufriedenheit!



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

*Herwig Brack*



## **Begehrte Wohnlage**

Dieses beeindruckende Haus wurde im Jahre 1965 auf einem ca. 893 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer begehrten, ruhigen und dennoch zentralen Sackgassenlage von Werne erbaut.

Mit einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> bietet das exklusive Haus mit 6 Zimmern viel Platz zum Leben und Wohnen für die große Familie. In 2016 wurde das Dach neu gedeckt und wärmege-dämmt. Weiterhin wurden drei große Velux-Dachflächenfenster eingebaut. So entstand zusätzlich zur vorhandenen Wohnfläche ein ca. 60 m<sup>2</sup> großes und hochwertiges Dachstudio.

Das Haus ist unterkellert und verfügt im Kellergeschoss über drei Vorratskeller, einen Technik Keller, einen Hauswirtschaftskeller und einen Heizungskeller.

Eine Gas-Brennwerttherme sorgt für effiziente Wärme im ganzen Haus. Der Energiebedarfs-wert beträgt 149,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Genießen Sie im Wohnzimmer das Kaminfeuer an kalten Win-tertagen.

Die teilüberdachte Terrasse ist mit elektrisch angetriebenen Verschattungslamellen ausgestattet. Der herrlich angelegte Garten lädt zum Verweilen an frischer Luft ein und bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Hier haben Kinder viel Platz zum Spielen und Toben. Im Garten befindet sich ein sehr gut erhaltener Schutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg, der zum Beispiel als Weinkeller oder Obstkeller genutzt werden.

Seitlich des Hauses befinden sich zwei geräumige Garagen mit Zugang zum Garten.





### **Eingangsbereich**

Dank des Vordaches über den Eingang gelangen Sie trockenen Fußes in Ihr Haus.

Hier empfängt Sie die imposante Diele.

Eine schön geflieste Treppe mit Handlauf prägt diesen Bereich. Im Treppenraum sorgen große farblich glasierte Fenster für viel Licht und eine besondere Atmosphäre.

Das Erdgeschoss ist größtenteils mit hochwertigen Solnhofener Natursteinplatten verlegt.





---

### Eingangsbereich

Rechter Hand der Eingangstür befindet sich das Gäste-WC.

Es ist mit Fliesen ausgestattet, die einen warmen Kontrast zu der weißen Sanitärkeramik bilden.

Ein markantes Rundfenster sorgt für Tageslicht und eine gute Belüftungsmöglichkeit.





### **Arbeitszimmer**

Linker Hand des Eingangs steht Ihnen ein großzügiges Arbeitszimmer zur Verfügung. Es ist ebenfalls mit Solnhofener Natursteinplatten ausgelegt.

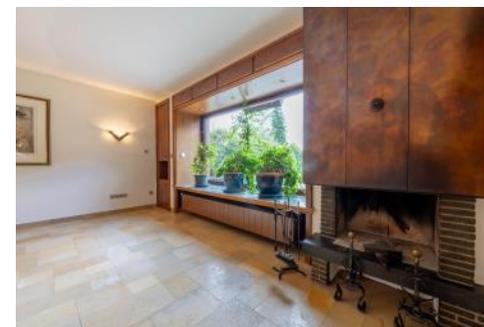
Alternativ können Sie hier ebenfalls ein Schlafzimmer oder Gästezimmer einrichten.

Die Fensterfläche lässt viel Licht in den Raum.



### **Wohnzimmer mit Kamin**

Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit seinem weitläufigen Raumkonzept. Mit einer imposanten Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> schafft er eine exklusive und gemütliche Atmosphäre, die keine Wünsche mehr offen lässt. Am Kamin ist genau der richtige Lieblingsplatz, um an kalten Wintertagen bei knisternden Kaminfeuer ein gutes Buch zu lesen oder einfach mal die Seele baumeln zu lassen. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und angrenzend zum Essbereich gehalten. Die breite Fensterfront Richtung Garten ermöglicht Ihnen einen freien Blick ins Grüne.









### **Essbereich**

Der Essbereich ist bewusst zwischen Wohnzimmer und Küche angeordnet worden.

Hier können Sie Speisen und Kochen hervorragend miteinander kombinieren.

Das Terrassentürelement führt Sie kurzen Weges auf die Terrasse und in den Garten.







*Eine gute Küche ist das Fundament allen Glücks*



## **Küche**

Die geräumige Küche bietet viel Platz, um Geschirr und sämtliche Küchenutensilien zu verstauen. Die zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Sie ist sowohl vom Eingangsbereich als auch vom Esszimmer zu erreichen.



## Terrasse

Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf die große teilüberdachte Terrasse.

Die neuwertige und moderne Terrassenüberdachung ist im oberen Bereich mit elektrisch steuerbaren Dachlamellen ausgestattet. Damit können Sie individuell ganz gezielt den Lichteinfall regulieren. Seitlich befinden sich elektrisch gesteuerte Rollos. Die Überdachung spendet Schatten an heißen Sommertagen und schützt vor schlechten Wetterverhältnissen bei Regen, Schnee und Eis.

Ergänzend spendet auch die elektrische angetriebene Markise zusätzliche Schattenfläche. Der seitliche Zugang sorgt für einen kurzen Weg in die Garage.



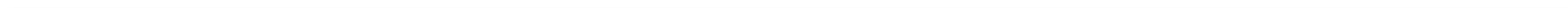




## **Terrasse & Garten**

Bei schönem Wetter können Sie auf der großen Terrasse viele sonnige Stunden genießen und draußen frühstücken oder grillen.

Von hier aus können Sie den herrlichen Blick in den grünen Garten genießen.





---

## **Eine Oase zum Wohlfühlen**

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein. Hier haben Ihre Kinder viel Platz zum Spielen und Toben.

---



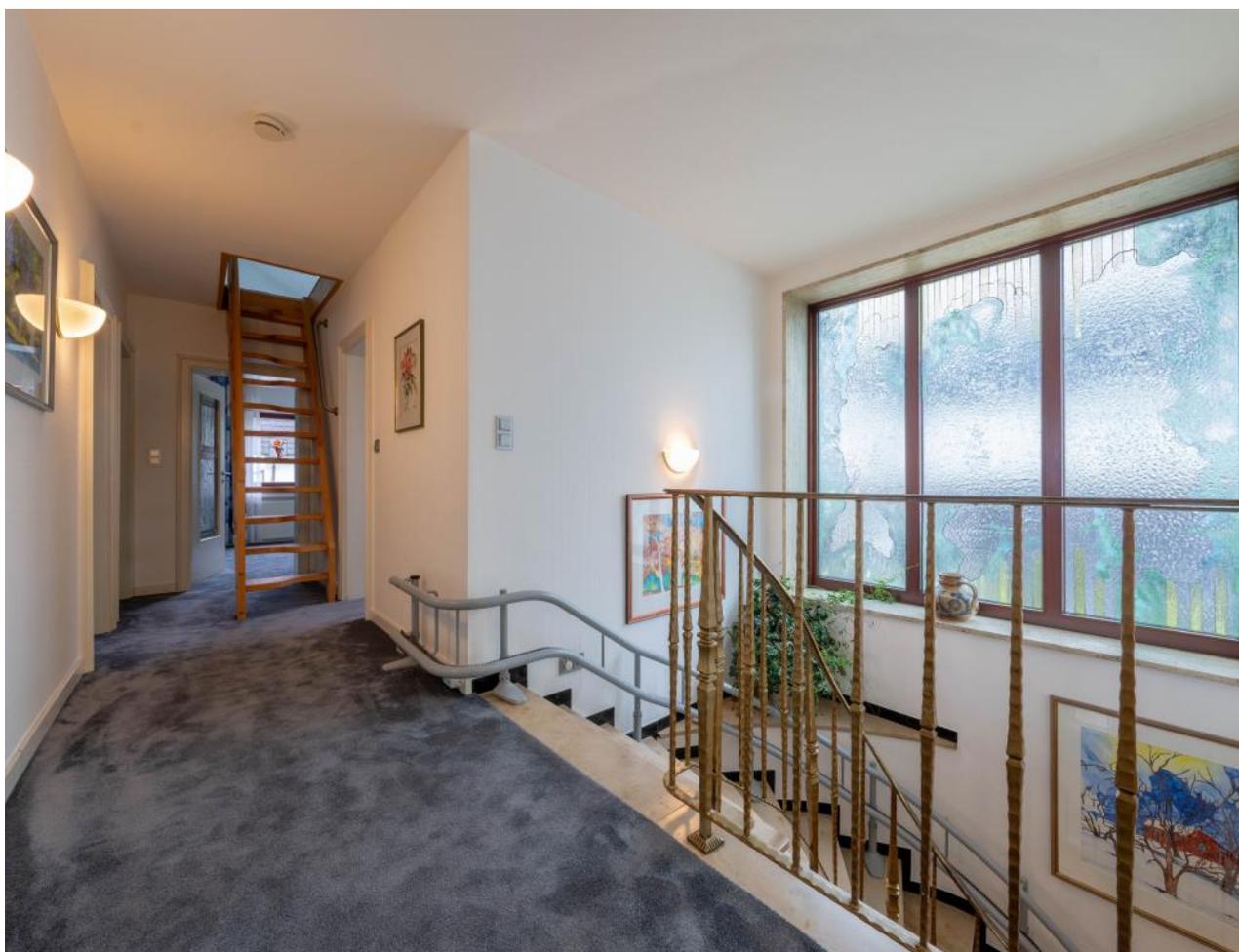


---

### Schutzbunker

Auf dem Grundstück befand sich früher ein großer Obstgarten. Um die Erntehelfer vor Luftangriffen zu schützen, wurde hier im zweiten Weltkrieg ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Schutzbunker gebaut. Er ist sehr gut erhalten und zusätzlich mit einer Lüftungsanlage ausgerüstet worden. Hier können Sie zum Beispiel verschiedene Utensilien unterbringen oder Ihren eigenen Weinkeller einrichten.

---





### **Obergeschoss**

Über die schön geflieste Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier stehen Ihnen ein Elternschlafzimmer, drei Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC mit angrenzendem Abstellraum zur Verfügung.

Die Schlafzimmer und Kinderzimmer sowie der Flurbereich sind einheitlich mit modernen und sehr hochwertigem Teppichboden ausgelegt.

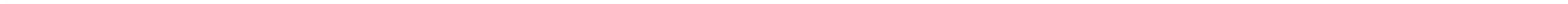


---

## **OG** **Elternschlafzimmer mit Balkonzugang**

Gegenüber des Treppenaufgangs befindet sich das geräumige und helle ca. 23 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Es bietet reichlich Stellmöglichkeiten für Betten, Schränke und Kommode.

---



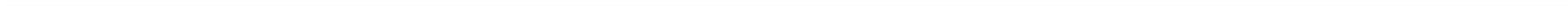


## **OG Kinderzimmer I**

Angrenzend zum Elternschlafzimmer befindet sich das erste Kinderzimmer. Hier können Sie alternativ auch ein Ankleidezimmer einrichten.

---

---





## Kinderzimmer II

Das zweite Kinderzimmer bietet mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> sehr viel Platz zum Spielen und Träumen! Hier haben Ihre Kinder reichlich Platz für Betten, Schränke und Schreibtisch. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf den Balkon.



### **Kinderzimmer III**

Vom Flur aus erreichen Sie auch das dritte Kinderzimmer. Auch hier haben Sie mit ca. 13 m<sup>2</sup> viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Zimmer bietet sich auch hervorragend zur Nutzung als Arbeitszimmer oder Gästezimmer an.



## Badezimmer

Das Badezimmer ist mit weißer Keramik ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Bidet sowie ein Waschbecken. Zwei Fenster sorgen für eine gute Belüftungsmöglichkeit und Tageslicht.





## **WC**

WC und Badezimmer sind im Obergeschoss voneinander getrennt. Ein angrenzender Abstellraum bietet ausreichend Platz für Reinigungsutensilien und Hygieneartikel.







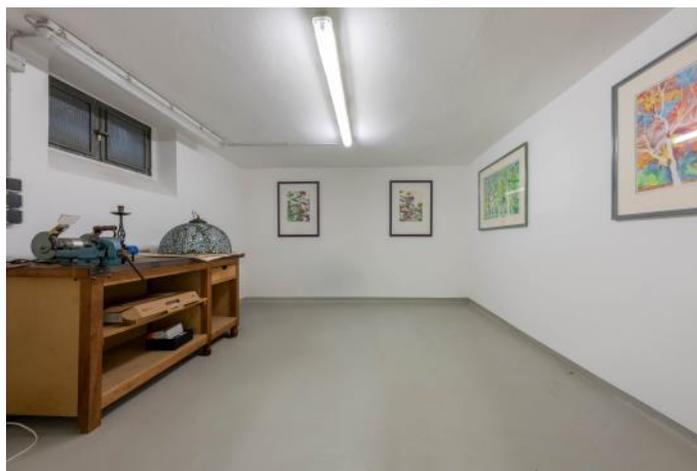


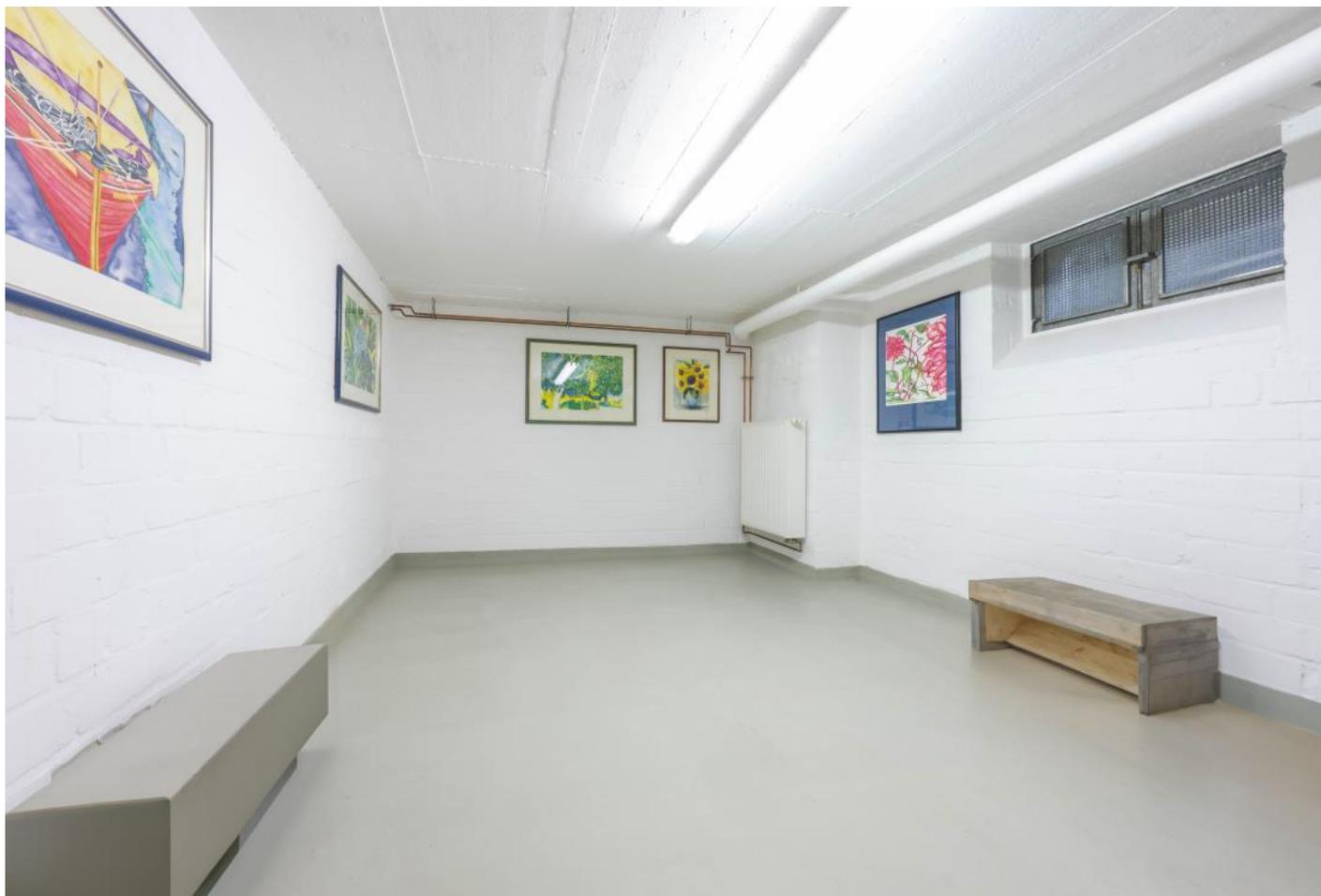
### **Dachstudio**

Ein wahres Highlight ist das offene ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachstudio.

Das Dach wurde in 2016 neu gedeckt und wärmegeklämt.

Weiterhin sorgen drei große Velux-Dachflächenfenster für viel Tageslicht.





### **Kellergeschoss**

Der sehr gepflegte Kellerbereich verfügt über drei Vorratskeller, einen Technikkeller, einen Hauswirtschaftskeller und einen Heizungskeller.

Vom Kellerbereich aus gelangen Sie ebenfalls in den Vorgartenbereich des Hauses.



### **Garagen & Stellplätze**

Die beiden Garagen und die Auffahrt seitlich des Hauses bieten Platz für Ihre Fahrzeuge, Fahrräder und Motorräder.

Die Garagen sind mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet. Ein direkter Zugang führt Sie in den Garten.

Hinter der linken Garage befindet sich ein separater Anbau mit zwei Räumen, die reichlich Stauraum für zum Beispiel Gartengeräte und Gartenmöbel bietet.



### **Lage**

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen und zentralen Wohnlage in Werne.

Das Grundstück liegt in Nähe zur Werner Innenstadt.

Die vielen Spazierwege im nahegelegenen Werner Stadtpark und der Salinenpark sind gut zu erreichen.

Zwei Gymnasien, eine Sekundarschule, Grundschulen, Kindergärten, sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

In Werne finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, Der Bahnhof ist mit dem Fahrrad in nur ca. 5 Minuten zu erreichen. Dortmund und Münster erreichen Sie mit der Bahn in jeweils nur ca. 20 Minuten.

Die nächsten Städte Lünen, Selm und Bergkamen sind nur ca. 10 km entfernt. Es bestehen gute Anbindungen an die Autobahnen A1, A2 und A 44. Der Dortmunder Flughafen ist in nur ca. 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



**Freistellung:** Nach Vereinbarung

## **Der Kaufpreis 649.000,- €**

zzgl. 2,97% 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  
Exklusiv Immobilien**

**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.vonmbohlenimmobilien.de](http://www.vonmbohlenimmobilien.de)  
© Copyright 2022 Alle Rechte vorbehalten**





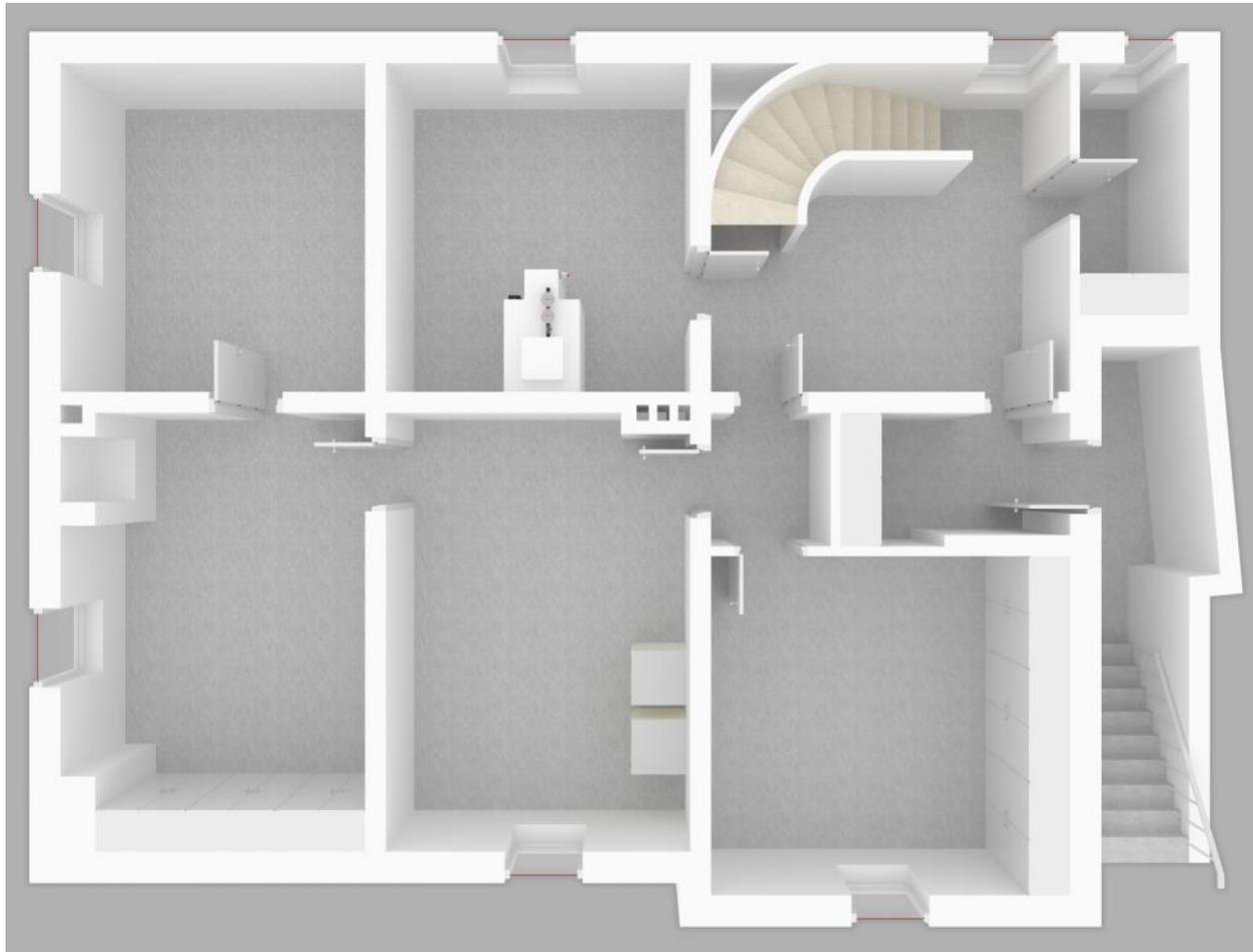
### **Grundriss Erdgeschoss**

Windfang, Eingangsbereich, Gäste-WC, Bürozimmer, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Terrasse



### **Grundriss Obergeschoss**

Flur, zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Büro, Gäste-WC



### **Grundriss Keller**

Flur, kleiner Vorratskeller, Waschküche, Heizungskeller, zwei Vorratskeller, Hausanschlussraum



**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 Str. 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.