

**Renovierte Doppelhaushälfte mit herrlichem Garten & Garage
in zentrumsnaher 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 charmante Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 631 m² großen Grundstück in ruhiger aber dennoch zentraler Wohnlage von Lünen.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1937 errichtet und spiegelt mit seinem Charme und seiner Bauweise den Charakter seiner Zeit wieder. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 100 m² und 3 Zimmern bietet es Platz zum Wohnen und Leben für die kleine Familie oder Paare und Singles. Die anrechenbare Wohnfläche nach DIN beträgt 65,81 m². Ergänzend hierzu verfügt das Haus über weitere räumliche Flächen mit einer Nutzfläche von ca. 34 m², die im Laufe der Zeit teilweise ausgebaut wurden. Diese Räume bieten zusätzliche Wohn- und Lebensqualität, sind aber nicht in der Wohnfläche enthalten. Hierzu zählt unter anderem ein ausgebautes Badezimmer im Erdgeschoss sowie weitere Bereiche, die als Nutz-, Neben- oder Abstellflächen dienen und flexibel verwendet werden können.

Das Haus wurde fortlaufend renoviert und instand gehalten und das Dach ca. im Jahre 2015 gedämmt. Heute befindet es sich in einem modernisierten Zustand, sodass ein Umzug nahtlos stattfinden könnte.

Die Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahre 2015 sorgt für angenehme und effiziente Wärme im gesamten Haus. Der Energiebedarfswert beträgt 289,9 kWh/(m²*a). Der tatsächliche Energieverbrauch liegt bei rund 88,- € monatlich.

Seitlich des Hauses führt ein separater Zugang in den Garten sowie zur Terrasse und dem Wintergarten. Der große Garten ist ein Highlight und lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein. Hier fühlen sich Gartenliebhaber, Kinder, Gäste und Haustiere wohl.

Neben dem Haus bietet eine Garage mit großer Zufahrt viel Platz zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge. Vor dem Haus bieten weitere öffentliche Parkflächen Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.





Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der Eingangsbereich des Hauses empfängt Sie mit einem charmanten Mix aus zeitloser Architektur und liebevollen Details.

Vom Bürgersteig aus führt ein gepflasterter Weg zum Eingangsbereich als auch zum seitlichen Zugang zum Garten und zur Garage.

Im Inneren führt ein heller Flur mit stilvollem Mosaikboden und dekorativem Rundbogen in die Wohnräume.

Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Das Treppenhaus mit warmen Holzelementen fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.







Küche

Die großzügig geschnittene Küche besticht durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität und modernem Design. Hochglänzende Einbauten in zeitloser Farbgebung bieten reichlich Stauraum und werden durch hochwertige Arbeitsflächen ergänzt.

Besonders hervorzuheben ist der zusätzliche Holzofenherd, der nicht nur für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch vielseitig genutzt werden kann. Dank der großen Fenster wirkt der Raum hell und einladend und bietet Platz für einen Essbereich, an dem die ganze Familie zusammenkommen kann.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Gäste-WC & Badezimmer

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist kompakt und funktional gestaltet. Helle Wandfliesen sorgen für eine freundliche Atmosphäre, während ein Fenster für Tageslicht und Frischluftzufuhr sorgt.

Das Badezimmer im Kellergeschoß präsentiert sich in modernem Design mit klaren Linien und zeitgemäßer Ausstattung. Die begehbar, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und Regenbrause schafft besonderen Komfort. Stilvolle Fliesen in Grau- und Anthrazittönen unterstreichen das elegante Ambiente. Neben dem Waschbecken mit praktischem Unterschrank ist auch hier ein wandhängendes WC integriert. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und Belüftung – ideal auch als Badezimmer für Gäste oder für den Alltag einer Familie.



Wohnbereich

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine klare Raumaufteilung und die freundliche Helligkeit. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und schafft einen angenehmen Ausblick ins Grüne.

Der moderne Boden in heller Holzoptik verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung und bietet eine ideale Grundlage für individuelle Einrichtungs-ideen.





Obergeschoss Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und den klassischen Schnitt.

Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eröffnet den Blick in die Umgebung. Der Boden in Holzoptik verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Durch die klare Gestaltung und die neutrale Farbgebung bietet der Raum vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten – ob mit großzügigem Kleiderschrank, Kommode oder gemütlicher Sitzcke. Ein idealer Rückzugsort für erholsame Nächte.





Obergeschoß Kinderzimmer

Das Kinderzimmer im Obergeschoß bietet mit seiner klaren Raumaufteilung und dem freundlichen Boden in Holzoptik eine ideale Umgebung zum Spielen, Lernen und Wohlfühlen. Durch das Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum, wodurch eine helle und angenehme Atmosphäre entsteht.

Dank seiner Größe lässt sich das Zimmer flexibel gestalten – sei es als klassisches Kinderzimmer, Jugendzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die leichte Dachschräge verleiht dem Raum zusätzlichen Charme und Gemütlichkeit.





Wintergarten

Der großzügige Wintergarten erweitert den Wohnraum um eine helle und vielseitig nutzbare Fläche.

Dank der großen Fensterfronten und des transparenten Daches gelangt viel Tageslicht in den Raum, wodurch eine freundliche und einladende Atmosphäre entsteht.





Terrasse

Die Immobilie verfügt über eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse, die perfekt zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien einlädt.

Der überdachte Bereich ist mit einer stabilen Holzkonstruktion versehen und bietet einen idealen Sonnen- und Wetterschutz, sodass die Terrasse bei nahezu jeder Witterung genutzt werden kann. Hier ist ausreichend Platz für eine große Sitzgruppe, die sich hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten im Freien eignet.

Der offen gestaltete Teil der Terrasse grenzt direkt an die Rasenfläche an und schafft eine harmonische Verbindung zum Garten. Ein gemauerter Grill sorgt für gemütliche Barbecue-Abende mit Familie und Freunden.

Durch die klare Strukturierung aus überdachtem und offнем Bereich ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Rückzugsorten bis hin zu geselligen Treffpunkten.





Garten



Der weitläufige Garten bietet reichlich Platz für Erholung, Spiel und kreative Gestaltungsideen. Eine große Rasenfläche bildet die Grundlage für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielparadies für Kinder, als Rückzugsort zum Entspannen oder für Hobbygärtner, die sich hier verwirklichen möchten. Auch ein Swimmingpool würde hier seinen Platz finden.

Ein geradliniger, gepflasterter Weg führt durch den Garten bis zu einem praktischen Gartenhäuschen, das zusätzlichen Stauraum für Geräte, Werkzeuge oder Gartenmöbel bietet. Die umlaufende Heckenbepflanzung sorgt für Sichtschutz und Privatsphäre, während einzelne Bäume und Sträucher dem Außenbereich einen natürlichen Charme verleihen.

In Kombination mit der angrenzenden Terrasse und dem Wintergarten entsteht ein harmonisches Zusammenspiel von Wohn- und Außenbereich – ideal für gesellige Sommerabende, entspannte Stunden im Grünen oder Familienfeste.



Garage

Zum Haus gehört eine geräumige Garage, die sicheren Platz für ein Fahrzeug bietet. Angrenzend zur Garage befindet sich ein geräumiger Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. Direkt davor befindet sich ein großzügig gepflasterter Vorplatz, der weitere Parkmöglichkeiten bereithält – ideal für Besucher oder mehrere Fahrzeuge.

Durch die Kombination aus Garage und Vorplatz profitieren die Bewohner von komfortablen Parkbedingungen direkt am Haus, ohne auf öffentliche Parkflächen angewiesen zu sein.



Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer lebendigen und gewachsenen Wohnsiedlung von Lünen, die sich durch ihre Familienfreundlichkeit und gute Nachbarschaft auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, der Lüner Hauptbahnhof sowie die Autobahn A2 sind schnell erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten der Datteln-Hamm-Kanal und der Seepark Lünen ideale Möglichkeiten. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Fluss „Lippe“. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren unternehmen. So verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Der Kaufpreis: 249.000,- €

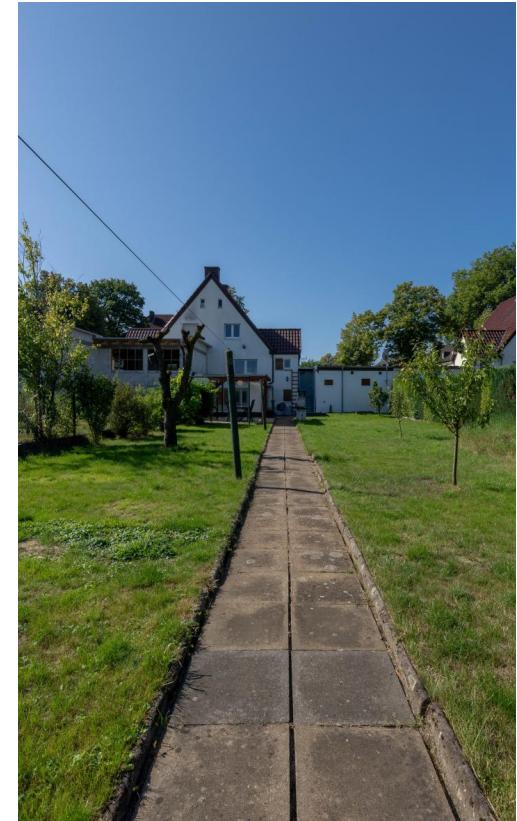
zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

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
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundrissaufteilung Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer,

Grundrissaufteilung Obergeschoss: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer (Grundriss ist in Arbeit)



Grundrissaufteilung Kellergeschoß: Flur, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Terrasse, Wintergarten

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 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.