

Reihenmittelhaus mit Potenzial in Lünen-Horstmar





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 renovierungsbedürftige Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Lünen-Horstmar. Das im Jahr 1963 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m², die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilt. Zusätzlich steht ein wohnlich ausgebautes Dachstudio mit ca. 28 m² zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Das Grundstück umfasst ca. 256 m² und bietet neben einem Vorgarten auch einen gepflegten Garten im rückwärtigen Bereich mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung präsentiert sich klassisch: Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, ein Esszimmer sowie die Küche und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist zu einem Studio ausgebaut. Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet dadurch ausreichend Abstellfläche.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Eine Garage im Haus komplettiert das Angebot. Ein Energieausweis ist bereits beantragt.

Das Objekt bietet viel Potenzial für handwerklich versierte Käufer oder Familien, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Mit einer umfassenden Renovierung lässt sich hier ein modernes und gemütliches Zuhause schaffen.







Eingangsdiele

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein klassischer Eingangsbereich, der durch die Treppe ins Obergeschoss geprägt ist. Die Holztreppe mit ihrem charmanten Geländer unterstreicht den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet den Zugang zu den Wohnräumen im Erdgeschoss sowie zum Treppenhaus. Durch die seitlichen Fenster und die moderne Haustür gelangt angenehmes Tageslicht in den Bereich, was für eine freundliche Atmosphäre sorgt. Der anschließende Flur ist praktisch geschnitten und ermöglicht den direkten Zugang zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses sowie in das Kellergeschoss.



Wohnzimmer

Das angrenzende Wohnzimmer öffnet sich zum Garten hin und überzeugt durch seine angenehme Größe sowie den direkten Blick ins Grüne. Durch das große Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum, was eine freundliche und offene Atmosphäre schafft. Auch hier sorgen gefliester Boden und Holzdecken für einen soliden, zeittypischen Charakter. Das Wohnzimmer bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie eine zusätzliche Essecke oder einen Arbeitsplatz.



Das Esszimmer befindet sich im Erdgeschoss zur Straßenseite hin und bietet dank des großen Fensters einen hellen und freundlichen Raumcharakter. Die Bodenfliesen in neutralem Farbton sowie die Holzvertäfelung der Decke verleihen dem Raum einen klassischen Stil. Mit seiner rechteckigen Schnittform lässt sich der Raum optimal möblieren – sei es für einen großzügigen Esstisch oder als multifunktionaler Bereich.

Gemeinsam bilden Wohn- und Esszimmer einen großzügigen, zusammenhängenden Wohnbereich, der mit einer Modernisierung zu einem einladenden Mittelpunkt des Hauses werden kann.





Gäste-WC

Das Gäste-WC ist hell gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.

Es verfügt über eine Toilette, ein Waschbecken und ein Fenster.



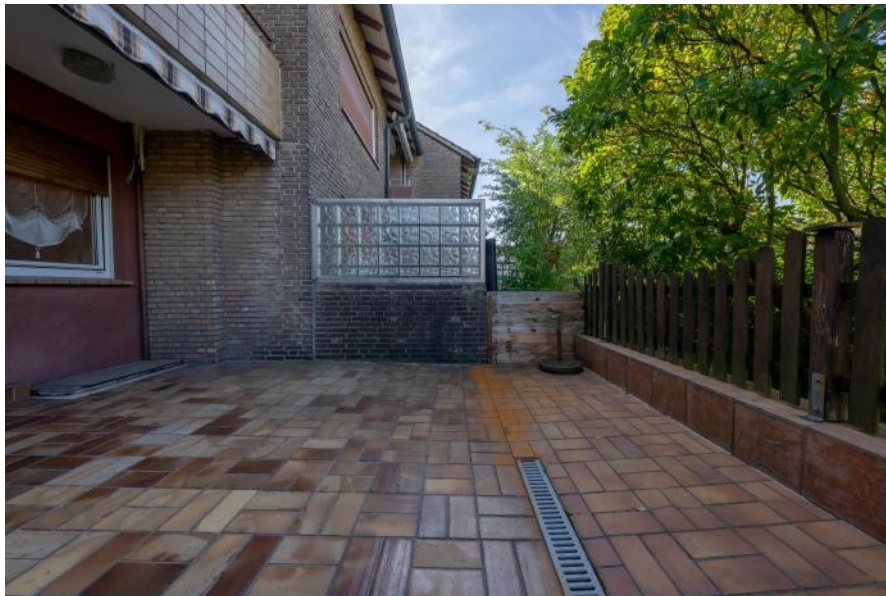
Küche

Die Küche des Hauses bietet eine großzügige Grundfläche und befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Der Raum ist aktuell leerstehend und wartet auf eine neue Einbauküche. Wände und Boden sind mit hellen Fliesen versehen, die an den ursprünglichen Stil der Bauzeit erinnern.

Ein großes Fenster sowie eine angrenzende Tür zur Terrasse bzw. in den Garten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung. Durch die direkte Verbindung zum Außenbereich eignet sich die Küche ideal, um Kochen und Wohnen mit dem Aufenthalt im Freien zu verbinden.

Dank ihrer Größe bietet die Küche genügend Platz, um sowohl funktionale Küchenelemente als auch einen kleinen Essbereich unterzubringen. Mit einer zeitgemäßen Renovierung lässt sich hier ein attraktiver Mittelpunkt für das Familienleben schaffen.





Terrasse

Die großzügig angelegte Terrasse auf der Rückseite des Hauses lädt zum Entspannen im Freien ein. Mit ihrem pflegeleichten Fliesenbelag bietet sie viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, Sonnenliegen oder einen Grillbereich. Durch die Ausrichtung zum Garten genießen Sie hier Privatsphäre und einen schönen Blick ins Grüne. Ein kleiner Holzzaun und seitliche Mauerelemente schaffen zusätzliche Abgrenzung und sorgen für eine geschützte Atmosphäre. Dank der direkten Anbindung an die Küche eignet sich die Terrasse ideal, um Mahlzeiten im Freien zu genießen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Mit etwas gestalterischem Feinschliff lässt sich hier ein attraktiver Outdoor-Wohnbereich schaffen.





Terrasse

Der Gartenbereich der Immobilie präsentiert sich als grüne Oase mit viel Platz und Privatsphäre. Ein gepflasterter Weg führt durch den Garten bis zu einem praktischen Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum für Geräte und Werkzeuge bietet. Die Rasenfläche ist großzügig geschnitten und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zum Spielen für Kinder, zum Entspannen oder für die Gestaltung mit Blumen- und Gemüsebeeten.

Insgesamt ist der Garten ein schöner Rückzugsort im Freien, der durch seine Größe und die vielfältige Bepflanzung überzeugt.

Flur und Schlafzimmer

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage. Das Schlafzimmer im Obergeschoss präsentiert sich als großzügiger und heller Raum mit klarer Aufteilung. Insgesamt bietet das Schlafzimmer viel Platz für eine individuelle Einrichtung – sei es mit einem großen Doppelbett, einem Kleiderschrank oder zusätzlichen Möbeln. Durch seine Größe und den klaren Schnitt ist der Raum flexibel nutzbar und lässt sich leicht in eine gemütliche Rückzugs-Oase verwandeln.









Kinderzimmer

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, die beide durch ihre helle und praktische Aufteilung überzeugen. Das erste Kinderzimmer ist länglich geschnitten, mit einem rötlichen Teppichboden ausgestattet und verfügt über eine Holzdecke, die dem Raum eine warme Atmosphäre verleiht. Ein großes Fenster sorgt für reichlich Tageslicht, während die schlichte Gestaltung viel Spielraum für eine individuelle Einrichtung lässt. Das zweite Kinderzimmer bietet neben einem ähnlichen Grundriss den besonderen Vorteil eines direkten Zugangs zum Balkon. Auch hier schaffen Fenster und Tür eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Beide Räume sind vielseitig nutzbar – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – und bieten eine solide Grundlage, um nach eigenen Vorstellungen modern und gemütlich gestaltet zu werden.



Dachgeschoss

Das wohnlich ausgebaute Dachstudio bietet zusätzlichen Raum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Helle Dachfenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine freundliche Atmosphäre. Der moderne Laminatboden sorgt für ein wohnliches Ambiente, während die schrägen Decken mit charmantem Charakter für Gemütlichkeit sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Fläche, die sich flexibel gestalten lässt – sei es als zusätzlicher Wohn- oder Schlafbereich, als Atelier, Hobbyraum oder auch als Homeoffice. Die mit Steinoptik gestaltete Wand setzt einen optischen Akzent und verleiht dem Raum einen individuellen Stil.

Insgesamt stellt das Dachstudio eine wertvolle Erweiterung der Wohnfläche dar und bietet kreativen Köpfen viele Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung.

Die im Dachstudio integrierte Kochnische ist funktional vorbereitet und bietet ideale Voraussetzungen für eine kleine Küchenzeile. Unter der Dachschräge, direkt unter einem großzügigen Dachfenster, entsteht ein heller und einladender Bereich, der viel Tageslicht ins Studio bringt. Die vorhandenen Anschlüsse für Wasser und Strom ermöglichen eine unkomplizierte Installation von Spüle, Herd und weiteren Küchengeräten.

Durch die kompakte Größe eignet sich die Kochnische optimal zur Ausstattung eines separaten Wohnbereichs im Dachgeschoss, etwa als Einliegerwohnung, Gästebereich oder für ein erwachsenes Kind. Das große Fenster sorgt zudem für eine angenehme Belüftung sowie eine freundliche Atmosphäre beim Kochen.





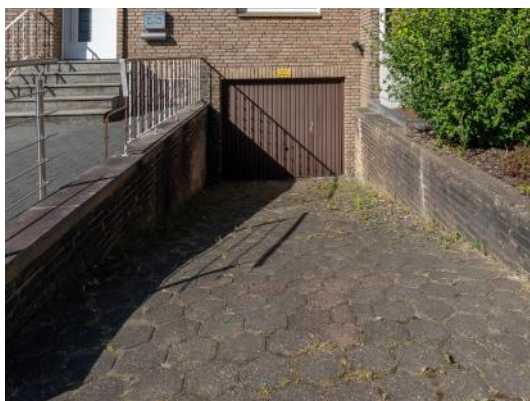


Dachgeschoss

Ergänzt wird das Dachstudio durch ein separates Gäste-WC, das mit WC und Waschbecken ausgestattet ist und dank eines Dachfensters angenehm hell wirkt.

Zudem steht ein abgetrennter Raum zur Verfügung, der sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Durch diese clevere Raumaufteilung bietet das Dachgeschoss eine flexible Nutzung – sei es für heranwachsende Kinder, als Rückzugsort für Gäste oder als Arbeitsbereich im Homeoffice.





Stellplätze

Zum Haus gehört eine integrierte Garage, die sich direkt im Untergeschoss befindet und bequem von der Straßenseite aus über eine Abfahrt erreichbar ist. Sie bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Utensilien. Der direkte Zugang vom Hausinneren sorgt für hohen Komfort, insbesondere bei schlechtem Wetter, da Einkäufe und andere Dinge trockenen Fußes ins Haus gebracht werden können.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung von Lünen, geprägt von gepflegten Reihenhäusern und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Zentrumsnähe und Erholung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass sowohl die Lünen Innenstadt als auch die umliegenden Städte schnell erreicht werden können. Für Pendler bietet die Nähe zu den überregionalen Verkehrswegen eine praktische Erreichbarkeit. Gleichzeitig sorgen Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung für hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Der Kaufpreis: 249.000,- €

zzgl. 3,57% Maklercourtage 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 Str. 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss

Diele, Treppenhaus, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich, Küche, Terrasse



Grundriss Obergeschoss

Flur, Treppenhaus, Kinderzimmer I, Schlafzimmer, Kinderzimmer II, Badezimmer



Grundriss Dachstudio

Dachstudio mit Kochnische und Gäste-WC



Grundriss Kellergeschoss

Heizungsraum, 2 Kellerräume, Waschküche, Garage

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.