

Villa im mediterranen Stil als Mehrgenerationenhaus Nähe Seepark





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.



Villa im mediterranen Stil mit drei eigenständigen Wohneinheiten

Diese charmante Villa wurde im Jahre 2008 auf einem ca. 472 m² großen Erbpachtgrundstück in bester Wohnlage von Lünen Horstmar in der Nähe des Seeparks erbaut.

Ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert bietet die Villa heute mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 251 m² optimalen Wohnraum für drei eigenständige Wohneinheiten. Auf Wunsch kann die Villa mit sehr wenig Aufwand zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus umgestaltet werden.

Die Villa bietet mit ihrer gehobenen Ausstattung ein Ambiente zum Wohnen und Wohlfühlen. In den Jahren 2020 bis 2022 wurde noch einmal viel investiert, wie z.B. Badezimmervergrößerung, Wandöffnungen für offenes und freies Wohnen, Vergrößerung der Küche, Einbau eines offenen Kamins, Setzen von Pflanzcontainern und Umgestaltung des Gartens, Einbau einer Küchenzeile im Dachstudio, etc..

Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt. Eine Geothermie-Heizung sorgt für umweltfreundliche und kosteneffiziente Wärme im gesamten KfW-55-Haus. Mit Wasser aus der ca. 3.000 l umfassenden Regenwasserzisterne können Sie kostensparend Ihren Garten bewässern. Somit stehen der monatlichen Erbpacht von 298,30 € sehr niedrige Heizungs- und Bewirtschaftungskosten gegenüber.

In dem ca. 50 m² großen Nebengebäude befindet sich eine große Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Sektionaltor. Im hinteren Bereich des Gebäudes stehen weitere Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung. Der mit Ökosteinen gepflasterte Vorplatz bietet weitere Parkmöglichkeiten für vier Fahrzeuge.

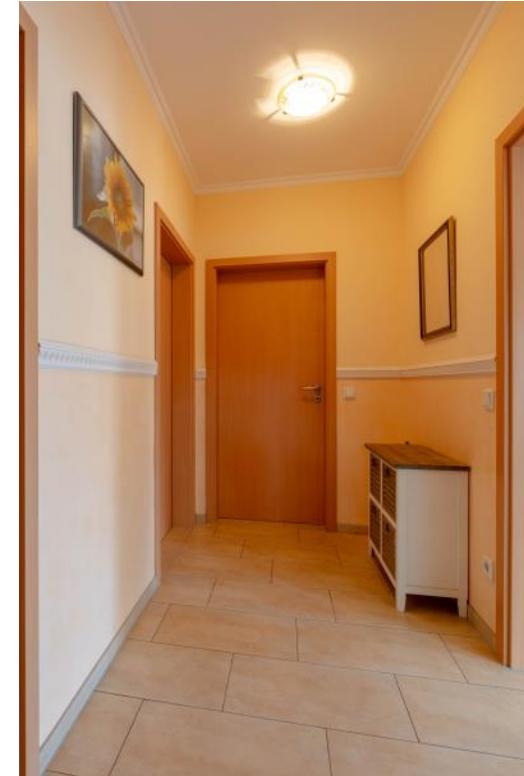




Eingangsbereich

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der großzügige Eingangsbereich bietet Einbauschränke und weitere Stellmöglichkeiten für Ihre Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in sämtliche Etagen der Villa.



Wohnung EG Gästezimmer

Im Erdgeschoss gelangen Sie in die ca. 105 m² große Erdgeschosswohnung. Linker Hand des Flures befindet sich das ca. 7 m² große Homeoffice, welches sich auch zur Nutzung als Gästezimmer eignet.





Erdgeschoss Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken, sowie eine Toilette.

Die Boden- und Wandfliesen sind farblich aufeinander abgestimmt.

Ein Fenster mit innenliegenden Sprossen sorgt für natürliche Belüftung.





Erdgeschoss Schlafzimmer

Im weiteren Verlauf gelangen Sie in das Schlafzimmer. Die Fenster sorgen für reichlich Lichteinfall und natürliche Belüftung. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Ausblick auf eine grüne Streuobst-Wiese.



Wohnzimmer

Das Highlight der Wohnung ist das geräumige offen gestaltete Wohnzimmer in Verbindung mit der großen teilüberdachten Veranda. Mit einer Fläche von ca. 44 m² bietet der Wohnbereich viel Raum für Ihre individuelle Möblierung. Die vielen Fensterflächen und Terrassentürelemente spenden viel Tageslicht und ermöglichen den Zugang zur großen Veranda. Genießen Sie Ihre Speisen bei gutem Wetter an der frischen Luft und laden Sie Freunde und Familie zu geselligen Abenden im Freien ein.





Esszimmer







Küche

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in die offene Küche. Angrenzend zur Küche zum können Sie im Essbereich mit der Familie die täglichen Mahlzeiten genießen. Auch haben Sie von hier aus direkten Zugang zur großen Veranda.

Das Küchenfenster sorgt für viel Tageslicht und frische Luft.

Die Küchen im Haus sind nicht im Kaufpreis enthalten und können auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



Die Terrasse



Terrasse

Die große Terrasse bietet viel Aufenthaltsqualität an der frischen Luft.

Durch die Teilüberdachung können Sie auch bei schlechten Wetterbedingungen witterungsgeschützt sitzen.



Die Terrasse





Souterrain

Die ehemalige Büroeinheit des ca. 105 m² großen Souterrainbereiches wurde zu einer modernen Wohneinheit umgestaltet.

Hier stehen Ihnen ein Technikraum, eine offene Küche, ein offener Wohn- und Essbereich, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung.

Das gesamte Souterrain ist mit hochwertigem Fliesenboden ausgestattet.







Küche

Linker Hand des Treppenabgangs gelangen Sie in die offene Küche. Hier können Sie die täglichen Mahlzeiten zubereiten und angrenzend zum Essbereich Kochen und Speisen verbinden.





Wohnzimmer

Von der Küche aus gelangen Sie in das ca. 35 m² große Wohnzimmer.

Es verfügt über viel Stellfläche für einen gemütlichen Couchbereich sowie für Schränke und Vitrinen.

Ein Kaminofen sorgt an kalten Wintertagen für behagliche Wärme.

Vier große Fenster lassen viel Licht in den Raum und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.



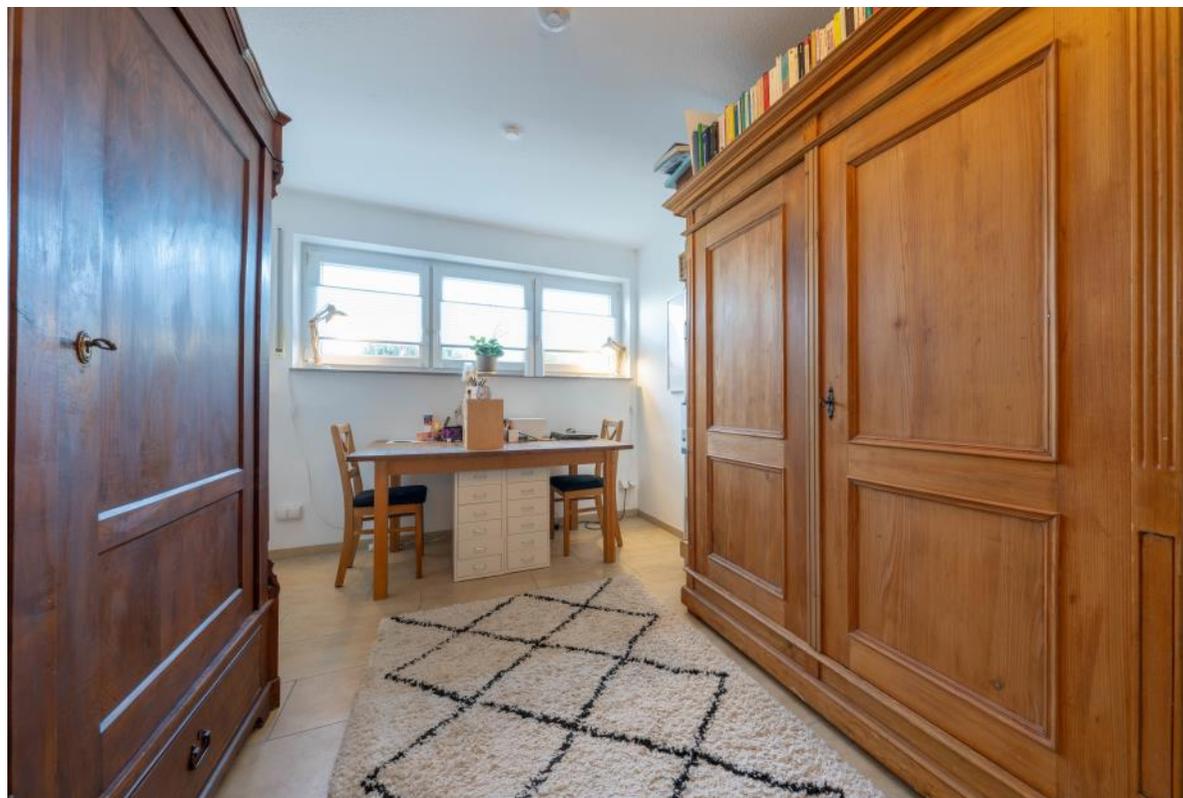




Bürozimmer KG

Im Souterrain gelangen Sie vom Flur aus in das Bürozimmer. Hier ist genügend Platz für ein Schreibtisch und eine Schrankwand.

Drei große Fenster lassen viel Licht in den Raum.







Schlafzimmer KG

Das ca. 13 m² große Schlafzimmer verfügt über viel Platz um eine großes Bett und Schränke zu stellen.



Kinderzimmer

Rechter Hand vom Bürozimmer gelangen Sie in das ca. 15 m² große Kinderzimmer. Im Kinderzimmer haben Sie genügend Stellfläche für Betten, Kleiderschrank und Kommoden.





Wohnbereich Dachstudio



Dachgeschoss Küche

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie über das Treppenhaus kurzen Weges in die Dachgeschosswohnung. Rechter Hand steht Ihnen eine Kochnische zur Verfügung.

Der Boden ist mit hochwertigen Fliesen ausgelegt.



Dachgeschoss Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken mit Unterschrank sowie eine Toilette.

Das Dachflächenfenster spendet Tageslicht und sorgt für eine natürliche Belüftung.



Dachstudio

Das geräumige Dachstudio bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die verglaste Giebelseite lässt viel Licht in den Raum und bietet einen traumhaften Ausblick in die Natur.



Der Gartenbereich ist bewusst sehr pflegeleicht gehalten.

Die Terrasse bildet das Zentrum und ermöglicht viele Gestaltungsideen. Hier können Sie sich eine gemütliche Sitz- und Grillecke mit Blick ins schöne Grün einrichten.







Doppelgaragen

Insgesamt zwei Garagenstellplätze wie auch vier Außenstellplätze bieten Platz zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge.





Lage

Dieses schöne Dreifamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage von Lünen-Horstmar am Ende einer Sackgasse.

Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Zahlreiche Radwege führen durch die angrenzenden Erholungsgebiete und laden zu ausgedehnten Radtouren ein. Das Schloss Schwansbell sowie der Horstmarer See sind ebenfalls mit dem Rad gut zu erreichen. Hervorragend sind auch die Anbindungen an die umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen.



Grundriss EG

Eingangsbereich, Treppenhaus

Flur, Büro-/
Hauswirtschaftszimmer, Küche,
Badezimmer, Schlafzimmer,
Wohn-/Esszimmer, Terrasse



Grundriss Souterrain

Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Bürozimmer,
Schlafzimmer, Technikraum, Küche, Wohnbereich



Grundriss Dachstudio

Treppenhaus, Abstellraum,
Dachstudio, Badezimmer

Der Kaufpreis: 555.000,- €

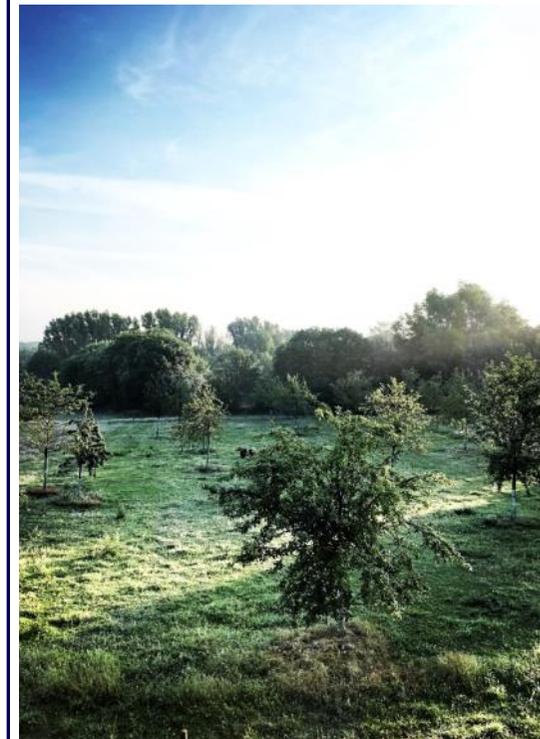
zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. 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



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.