

Familienfreundliches Reihenendhaus
mit viel Platz, großer Terrasse & Garage





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 familienfreundliche Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 205 m² großen Grundstück. Es wurde im Jahre 2004 in beliebter Wohnlage von Lünen-Gahmen erbaut.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 145 m² über drei Etagen und 6 Zimmern lässt es sich sehr gut leben. Das Haus ist mit zwei Badezimmern und einem Gäste-WC ausgestattet.

Eine moderne Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Kalte Füße sind dank der Fußbodenheizung im gesamten Haus passé. Der Energieverbrauch liegt mit 129 kWh/(m² a) im Bereich E.

Das Mauerwerk ist voll verklinkert. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme an kalten Wintertagen. Die Fenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Die ca. 52 m² große nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse ist mit hochwertigen Terrassenplatten ausgelegt und zum Teil überdacht.

Die direkt an die Terrasse angrenzende Garage sowie der davor gelegene Stellplatz bieten Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.





Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Von der Diele im Erdgeschoss aus gelangen Sie in alle Räume dieser Etage.

Hier befinden sich das geräumige Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, das Treppenhaus, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Die Garderobennische im Eingangsbereich bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe.

Das Treppenhaus führt Sie in die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss sowie in das Dachgeschoss.



Gäste-WC

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit Granitfußboden und mit weißen Wandfliesen sowie mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Das große Fenster sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet sehr viel Platz zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten und Menüs. Zwei Fenster sorgen für natürliche Abluft. Die Küche liegt angrenzend zum Wohn-/Essbereich. So lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten. Sie kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Wohnbereich

Der einladende und offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Räumlichkeiten sind mit hochwertigem hellen Granitboden ausgelegt.

Ein großes Fenster sowie ein großes Fenster-Türelement sorgen für viel Licht und bieten einen herrlich Blick auf die Terrasse.

Genießen Sie an kalten Wintertagen das prasselnde Kaminfeuer und die behagliche Wärme.





Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die herrliche Terrasse. Sie ist mit hochwertigen großformatigen Terrassenplatten ausgelegt. Von der Terrasse haben Sie einen direkten Zugang zur Garage. Dank der Terrassenüberdachung (2016) aus Edelstahl können Sie auch bei unbeständigem Wetter den Aufenthalt an der frischen Luft genießen!

Das Haus hat keinen Garten. Dafür entschädigt die ca. 52 m² große Terrasse mit viel Platz zum Aufenthalt an der Frischen Luft. Aufwendige Gartenarbeiten werden hier nicht erforderlich.





Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlaf-
räume sowie ein Bade-
zimmer.

Das Elternschlafzim-
mer bietet ausreichend
Platz um Bett, Schrän-
ke und Kommoden zu
stellen. Zwei Fenster
sorgen für frische Luft
und viel Licht.

Der Laminatboden in
Holzoptik verleiht dem
Raum eine wohnliche
Atmosphäre.





Obergeschoss Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Eckbadewanne, eine Toilette, einen Waschmaschinenanschluss und ein Waschbecken. Der Boden des Badezimmers ist blau gefliest. Die Wände sind mit weißen Fliesen gefliest. Die Sanitärkeramik ist in Weiß ausgeführt.



Obergeschoss Kinderzimmer I

Dieses helle Kinderzimmer bietet viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen. Die Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft. Der Boden ist mit Laminat in Holzoptik verlegt.





Obergeschoss Kinderzimmer II

Dieses Kinderzimmer bietet ebenfalls reichlich Platz zum Toben und Spielen für Kinder. Hier können Sie alternativ ein Büro- oder Gästezimmer einrichten.



Dachgeschoss

Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein Heizungsraumweitere, zwei Zimmer sowie ein Duschbadzimmer mit Fenster zur Verfügung.

Das zum Duschbad angrenzende Zimmer kann auch als Küche genutzt werden. Hier liegen bereits alle dafür notwendigen Wasser- und Stromanschlüsse.



Garage

Zu dem Reihenendhaus gehört eine Garage sowie der davorgelegene Außenstellplatz.

Das Garagentor ist mit einem elektrisch betriebenen Torantrieb ausgestattet.

Hier finden insgesamt zwei Fahrzeuge Platz zum Parken.



Lage

Das Reihenhhaus befindet sich in einer zentrumsnahen und ruhigen Wohnlage von Lünen-Gahmen. Das nahegelegene Ortszentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem Rewe-Markt, Apotheken und Ärzten erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten mit dem Auto. Kindergärten und Schulen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Lünen City ist bequem, in rund 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Dortmunder Innenstadt ist nur ca. 10 km entfernt. Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr und an die nahegelegenen Autobahnanschlussstellen A 2 und die Bundesstraße B236.

Der Kaufpreis: 359.000,- €

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





Grundriss
Erdgeschoss

Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, Treppenhaus, Wohn- & Esszimmer, Terrasse



**Grundriss
Obergeschoss**

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer



**Grundriss
Dachgeschoss**

Flur, Heizungsraum, Bügelzimmer, Badezimmer, Gästezimmer

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.