

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Datteln





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 qualitativ hochwertige Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 273 m² großen Grundstück in ruhiger und beliebter Wohnlage von Datteln. Das im Jahre 2001 erbaute Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² und 4 Zimmern viel Platz zum Wohnen und Leben.

Im Keller stehen Ihnen eine Waschküche, ein geräumiger Vorratsraum sowie ein großer gut ausgestatteter Hobbykeller zur Verfügung.

Die Gaszentralheizung aus dem Jahre 2001 wurde 2023 generalüberholt und sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Energieverbrauchswert beträgt nur 90,6 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse C.

Der Garten und die zwei überdachten Terrassen sind der ideale Ort, um an schönen Tagen das gute Wetter zu genießen: Hier ist Platz zum „Grillen & Chillen“.

Das direkt an den Garten angrenzende Doppel-Carport sowie der davor gelegene Stellplatz bieten Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder.





Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der geräumige Eingangsbereich ist hell und freundlich gestaltet. Der Boden ist mit hellgrauen unempfindlichen Granitplatten ausgelegt. Eine eingebaute Garderobe bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe. Linker Hand befindet sich das Gäste-WC. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeit. Im weiteren Verlauf erreichen Sie das Wohnzimmer mit offenem Essbereich sowie die geräumige Küche. Über die Treppe im Wohnbereich erreichen Sie die Räumlichkeiten im Kellergeschoss, im Obergeschoss und das ausgebaute Dachstudio.







Essbereich

Direkt angrenzend zur Küche befindet sich der einladende Essbereich. Er bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung. Hier können Sie eine große Tafel einrichten und mit Freunden und Familie Ihre Speisen genießen.





Küche

Hier ist das Kochen eine Freude!

Die moderne Nobilia-Küche wurde in 2018 eingebaut. Sie bietet viel Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Das Fenster sorgt für natürliche Abluft und viel Lichteinfall.

In der hochwertigen Küche wurden moderne MIELE Einbaugeräte verbaut. Die Kopffreie Designer-Dunstabzugshaube bietet einen besonderen Komfort.

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





Wohnbereich

Im geräumigen Wohnbereich findet Ihre Couchgarnitur Platz.

Die bodentiefen Terrassentürelemente lassen viel Licht in den Raum und bieten direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten.





Terrasse

Vom Wohnzimmer aus bietet eine große verglaste Terrassentür Zugang zur Terrasse. Die ca. 14 m² große Terrasse lädt zu geselligen oder entspannten Stunden im Freien ein. Hier ist Platz für einen Gartentisch und einen Grill.



Das transparente Terrassendach sorgt für viel Licht und bietet auch bei unbeständiger Witterung einen trockenen Aufenthalt an der frischen Luft.

Der Boden ist aus hochwertigem Bangkirai-Holz gefertigt.







Überdachte Terrasse

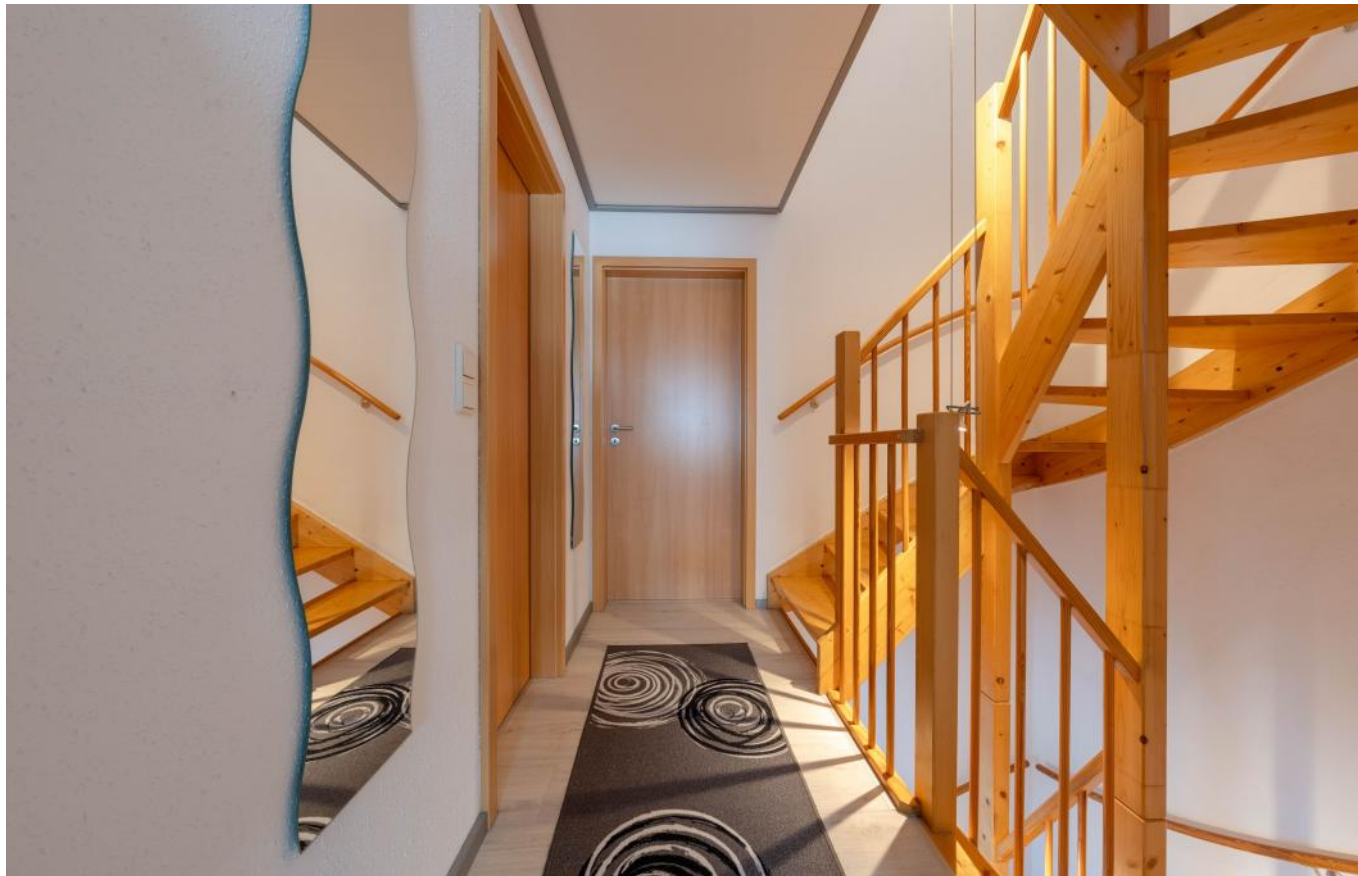
Ein charmantes Gartenhäuschen bietet Stauraum für Auflagen und Gartengeräte. Angrenzend befindet sich eine weitere überdachte Terrasse. Hier ist Platz für eine Lounge-Ecke oder für einen Whirlpool.

Platz zum Spielen und Toben!

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Im Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.





Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer.

Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, eine Toilette und ein Waschbecken mit Unterschrank. Das gesamte Badezimmer ist mit weißen Wandfliesen sowie weißer Sanitärkeramik ausgestattet.





Schlafzimmer

In dem Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen.



Die Fenster sorgen für frische Luft und ein freundliches Wohngefühl.



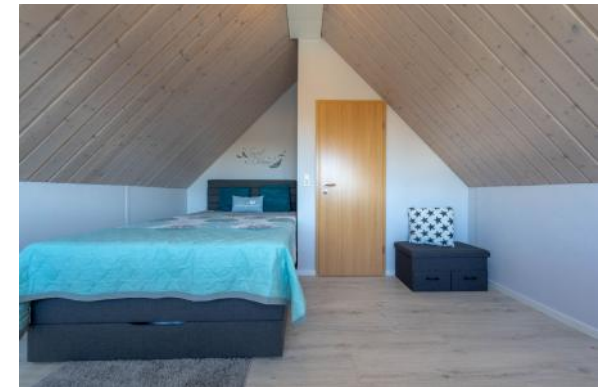


Kinderzimmer / Ankleide

Derzeit wird das erste ca. 17 m² große Kinderzimmer als geräumiges Ankleidezimmer genutzt. Ein großer Einbauschränk bietet Platz für Garderobe, Schuhe und Handtaschen.

Alternativ lässt sich hier ebenfalls ein schönes Gästezimmer realisieren.





Das Dachstudio

Das Dachstudio ist ein weiterer Raumgewinn. Die verglaste Giebelfront lässt viel Licht hinein und sorgt für eine gute Belüftungsmöglichkeit. Das Studio eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Im angrenzenden Technik-/Heizungsraum haben Sie weitere Staufläche.







Kellergeschoss

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Hobbykeller, ein Wasch- und Trockenkeller sowie ein Vorratskeller zur Verfügung.



Carport & Stellplätze

Das Doppel-Carport bietet Platz für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder. In der Auffahrt kann ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden. So finden hier bis zu drei Fahrzeuge Platz zum Parken. Ein Teil der rechten Carportseite wird derzeit als Fahrradgarage genutzt. Dank des Stromanschlusses können Sie hier auch Ihre E-Bikes aufladen.





Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Datteln. Diese Gegend zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen. Die Innenstadt von Datteln ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Städte wie Recklinghausen, Waltrop und Castrop-Rauxel als auch die Autobahnen A2 und A42 schnell zu erreichen. Zudem bietet die Nähe zum Dattelner Meer und dem Dortmund-Ems-Kanal zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Natur- und Wasserliebhaber.

Diese Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Sie ist ideal für Familien, Paare oder Pendler, die naturnah und zugleich gut angebunden leben möchten.

Der Kaufpreis: 349.000,- €

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**

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn- & Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten



**Grundriss
Obergeschoss**

- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer



**Grundriss
Dachgeschoss**

- Dachstudio
- Technikraum



**Grundriss
Kellergeschoss**

- Hobbykeller
- Vorratskeller
- Waschküche

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 Entgeltminderung 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 Gerichtsstandvereinbarung 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.