

Zweifamilienhaus mit Photovoltaikanlage auf Erbpachtgrundstück – eine attraktive Kapitalanlage mit Potenzial







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 gepflegte Zweifamilienhaus mit Kellergeschoss aus dem Jahr 1990 bietet auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 187 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss ca. 102 m<sup>2</sup>, Obergeschoss ca. 84 m<sup>2</sup>) solide Raumverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus.

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit ca. 579 m<sup>2</sup> Fläche. Der jährliche Erbbauzins beträgt 1.296,96 €, die Restlaufzeit liegt bei rund 55 Jahren, was langfristige Planungssicherheit bietet.

Die Gasbrennwertheizung wurde im Jahr 2006 erneuert und sorgt zuverlässig für Wärme. Zusätzlich trägt eine Photovoltaikanlage aus dem Jahre 2012 mit 9,945 kWp zur Energieeffizienz und zur Reduzierung der laufenden Kosten bei.

Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet. Die Jahreskaltmiete beläuft sich auf 15.055,56 € – eine stabile Einnahmequelle, die seit 2008 unverändert besteht und somit Mietsteigerungspotenzial bietet.

Zur Ausstattung gehören zwei Garagenstellplätze, die den Komfort für Bewohner und Mieter erhöhen.

Der Energiebedarfsausweis weist einen Energiebedarfswert von 242,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus.





## Eingangsbereich EG

Der Eingangsbereich präsentiert sich hell, modern und einladend. Die grauen Wände in Kombination mit dem hellen Laminatboden verleihen dem Raum eine elegante und zugleich gemütliche Atmosphäre. Die geschwungene Deckenlinie und der runde Wanddurchgang sorgen für architektonischen Charme. Von hier aus gelangt man direkt in den Wohnbereich, der durch eine helle Glasfront bereits vom Flur aus sichtbar ist.

Die ca. 102 m<sup>2</sup> große Wohnung ist zu einer monatlichen Kaltmiete von 724,75 € vermietet.



### Gäste-Bad

Das angrenzende Gäste-Bad ist funktional gestaltet und in klassischem Weiß gefliest. Es verfügt über eine Eckdusche mit Glastüren, ein WC und ein Waschbecken mit Spiegel und Ablage. Ein Fenster sorgt für natürliches Licht und Belüftung, während eine Zimmerpflanze einen frischen, freundlichen Akzent setzt.



## Wohnzimmer

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit und helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen einen harmonischen Übergang zur Terrasse und in den Garten. Der Raum ist offen gestaltet, wodurch Wohn- und Essbereich fließend ineinander übergehen.







## Esszimmer

Im Essbereich laden eine gemütliche Sitzgruppe und der Blick ins Grüne zu entspannten Mahlzeiten ein. Helle Bodenbeläge in Holzoptik und stilvolle Grautöne an den Wänden verleihen dem Raum eine moderne, zugleich wohnliche Note.





## Küche

Die Küche präsentiert sich modern, hell und freundlich mit einem frischen, lebendigen Farbkonzept. Die Kombination aus weiß glänzenden Einbauten, grauen Arbeitsflächen und den grün gestrichenen Wänden sorgt für eine einladende und zugleich frische Atmosphäre.

Dank der großen Fensterfront fällt viel Tageslicht in den Raum, was ihn besonders freundlich wirken lässt. Der angrenzende Essplatz bietet Platz für zwei bis drei Personen und lädt zum gemütlichen Frühstück mit Blick ins Grüne ein.

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet durch zahlreiche Schränke und Schubladen reichlich Stauraum. Moderne Geräte und eine klare Linienführung unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Über die Küchentür gelangt man direkt in den Wohn- und Essbereich, was kurze Wege im Alltag ermöglicht.



## Bürozimmer

Das Bürozimmer bietet eine ruhige und helle Arbeitsatmosphäre mit einem stilvollen, freundlichen Ambiente. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen in Kombination mit der hellblau-weiß gestreiften Akzentwand und dem modernen Bodenbelag eine angenehme Arbeitsumgebung. Das Zimmer ist vielseitig nutzbar – ob als Homeoffice, Bibliothek oder Hobbyraum – und überzeugt durch seine geschmackvolle Gestaltung und ruhige Lage innerhalb der Wohnung.



## Badezimmer

Das zweite Badezimmer ist hell und funktional gestaltet – klassisch gefliest und gepflegt in weißer Optik. Zwei große Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre sowie gute Belüftung.

Zur Ausstattung gehören eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken mit Spiegelschränken und ein WC. Dezent Akzente in Blau sowie kleine Deko-Elemente verleihen dem Raum eine wohnliche Note. Durch die durchdachte Aufteilung bietet das Bad ausreichend Platz für zwei Personen und überzeugt mit seiner schlichten, zeitlosen Gestaltung.





## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt mit seiner ruhigen, harmonischen Gestaltung und einem angenehmen Wohlfühlambiente. Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten den Blick ins Grüne, während helle Vorhänge und sanfte Wandfarben den Raum freundlich und modern wirken lassen.

## Gartenimpressionen

Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung. Gepflegte Rasenflächen, geschwungene Wege aus Pflastersteinen und eine Vielzahl an Pflanzen und Sträuchern schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Ein besonderer Blickfang ist der kleine Teich mit Seerosen, der dem Garten einen idyllischen Charakter verleiht. Rund um das Haus finden sich gemütliche Sitzplätze und eine überdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einladen – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Sommerabende.

Die Heckenbepflanzung sorgt für Privatsphäre, während dekorative Elemente und blühende Beete dem Außenbereich einen gepflegten, charmanten Eindruck verleihen. Der Garten verbindet Funktionalität mit Natürlichkeit und ist ein echtes Highlight dieser Immobilie.







**Gartenimpressionen**



## Eingangsbereich OG

Die ca. 84 m<sup>2</sup> große Obergeschosswohnung verfügt über einen ähnlichen Grundriss wie die Erdgeschoßwohnung.

Sie ist zu einer monatlichen Kaltmiete von 529,88 € vermietet.



### Gäste-Bad

Das Gäste-Bad ist modern gestaltet und in klassischem Erdtönen gefliest. Es verfügt über eine Dusche mit Glastüren, ein WC und ein Waschbecken mit Spiegel und Ablage. Ein Fenster sorgt für natürliches Licht und Belüftung.



## Wohn– und Essbereich

Der Wohn- und Essbereich bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Der Raum ist offen gestaltet, wodurch Wohn- und Essbereich fließend ineinander übergehen.

Über das große Fenster-Türelement gelangen Sie kurzen Weges auf die große, geflieste Loggia.







## Loggia

Die Loggia im Obergeschoss präsentiert sich als echte Wohlfühloase mit besonderem Charme. Durch die überdachte Dachkonstruktion ist sie bestens geschützt und bietet zugleich ein gemütliches, privates Ambiente. Großzügig geschnitten und mit modernen Bodenfliesen ausgestattet, lässt sich der Bereich ideal als grüne Rückzugszone gestalten – ob mit Loungemöbeln oder Pflanzen. Die Kombination aus Ziegelwand und weißen Holzdecken schafft eine harmonische, wohnliche Atmosphäre. Ein perfekter Ort zum Entspannen, Gärtnern oder um den Ausblick über die Dächer zu genießen.





## Küche

Die moderne Küche besticht durch ihr elegantes Design und eine durchdachte Raumnutzung. Hochglänzende, graue Fronten und helle Arbeitsflächen verleihen dem Raum eine edle, zeitgemäße Ausstrahlung. Die stilvolle Glasrückwand mit Wellenmuster setzt einen besonderen Akzent und sorgt für ein frisches Ambiente. Dank der cleveren Anordnung der Schränke und Geräte bietet die Küche viel Stauraum und Arbeitsfläche. Das große Fenster sorgt für reichlich Tageslicht und einen angenehmen Ausblick, während Pflanzen und Dekorationen dem Raum eine wohnliche, harmonische Atmosphäre verleihen.



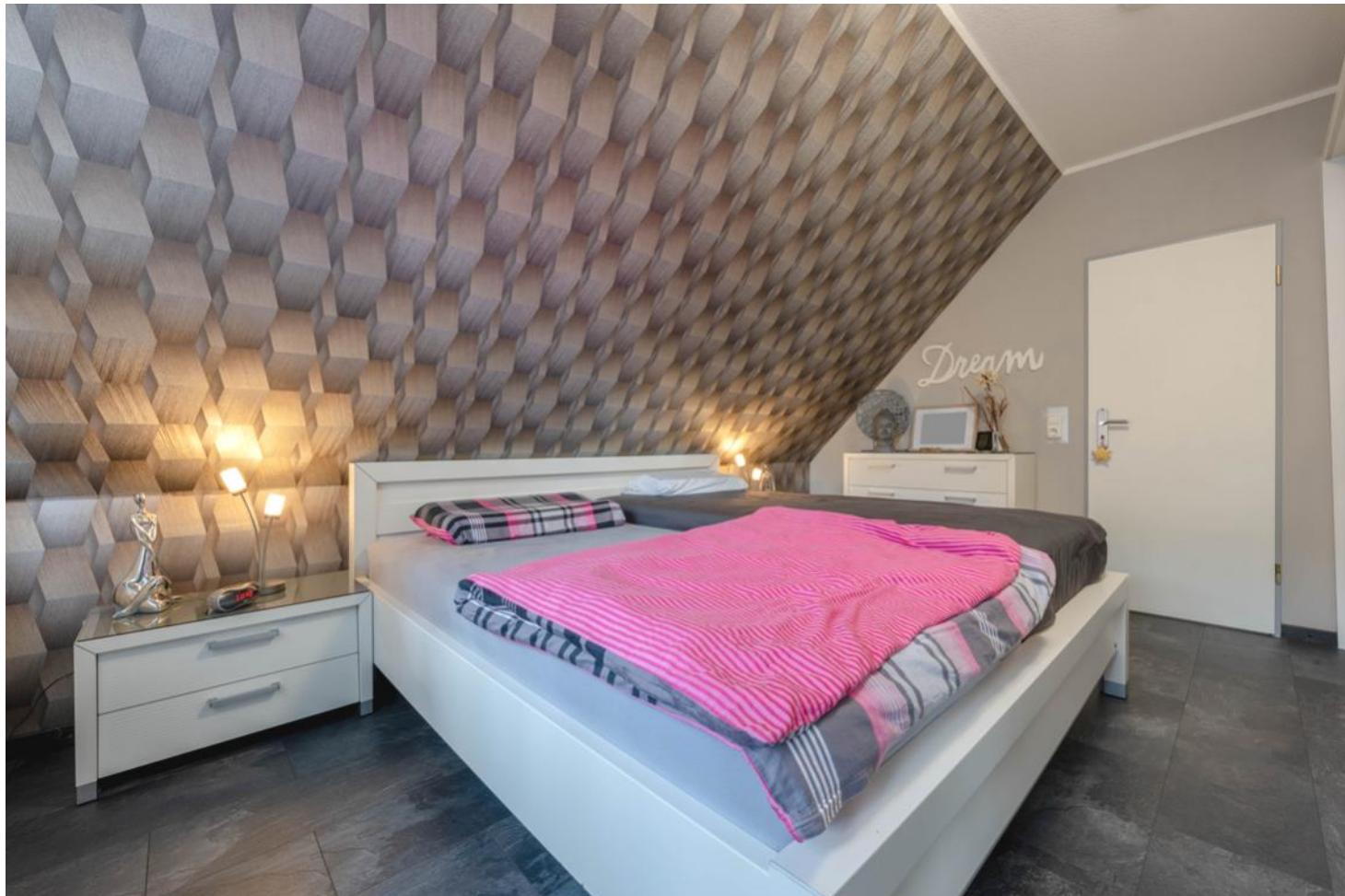
## Bürozimmer

Das helle und modern gestaltete Büro bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten in angenehmer Atmosphäre. Große Fenster und ein Dachflächenfenster sorgen für reichlich Tageslicht, während die geschickte Raumaufteilung und die maßgefertigten Regale viel Stauraum und Ordnungsmöglichkeiten bieten. Der hochwertige Bodenbelag in Steinoptik unterstreicht das stilvolle Gesamtbild. Durch die ruhige Lage und den klaren, funktionalen Stil eignet sich der Raum perfekt als Homeoffice oder kreativer Arbeitsbereich.



## Badezimmer

Das Badezimmer überzeugt durch seine klare, moderne Gestaltung und helle Atmosphäre. Weiße Wandfliesen und dunkler Bodenbelag schaffen einen stilvollen Kontrast, der zeitlos wirkt. Der große Spiegel mit integrierter Beleuchtung sowie das elegante Waschtischmöbel in Hochglanzgrau verleihen dem Raum eine hochwertige Note. Dank der beiden großen Fenster gelangt viel Tageslicht hinein, wodurch der Raum freundlich und einladend wirkt. Eine Badewanne, ein Handtuchheizkörper und geschmackvolle Details runden das gepflegte Gesamtbild dieses modernen Badezimmers ab.





## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine gemütliche und zugleich stilvolle Gestaltung unter der Dachschräge. Die auffällige 3D-Tapete an der Schräge verleiht dem Raum Tiefe und Charakter, während helle Möbel und sanfte Beleuchtung eine angenehme Atmosphäre schaffen. Das große Bett bildet den Mittelpunkt des Raumes und wird von passenden Nachttischen flankiert. Ein moderner Schiebetürenschränk bietet großzügigen Stauraum, und das Fenster sorgt für natürliches Licht. Insgesamt entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus Design und Komfort – ideal für erholsame Nächte.



## Garage / Stellplätze

Vor dem Haus stehen großzügige Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Eine breit gepflasterte Auffahrt bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und führt direkt zu den zwei Garagen mit hellen Toren, die sich harmonisch in die Fassade einfügen.

Die Garagen bieten nicht nur geschützte Parkmöglichkeiten, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte. Durch die ebenerdige Zufahrt und die gute Rangierfläche ist das Ein- und Ausparken besonders komfortabel.

Diese Kombination aus Garage und Außenstellplatz sorgt für hohen Alltagskomfort – ideal für Familien oder Haushalte mit mehreren Fahrzeugen.

## Lage



Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich durch eine ruhige, gehobene Wohnstraße aus — eine Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone, was für geringe Verkehrsbelastung und angenehmes Wohnumfeld sorgt. Sie befindet sich im Ortsteil Beifang / Selm und ist dennoch gut eingebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und lokale Dienstleister sind bequem erreichbar. Das Straßennetz bietet gute Verbindungen in das Umland und zu wichtigen Verkehrsachsen. Die Umgebung wirkt gepflegt und wohnlich, mit überwiegend Einfamilienhäusern und kleinen Gärten. Die Nähe zu Grünflächen und kleineren Gewässern (wie dem Selmer Bach, der in der Stadtgeographie eine Rolle spielt) unterstreicht den naturnahen Charakter der Lage.

**Der Kaufpreis: 369.000,- €**

zzgl. 3,57% Maklercourtage inkl. 19% Mehrwertsteuer

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](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





### Grundriss Erdgeschoss:

Flur, Badezimmer, Duschbad, Küche,  
Wohn- & Esszimmer, Schlafzimmer,  
Kinderzimmer, Terrasse



### Grundriss Dachgeschoss:

Flur, Badezimmer, Duschbad, Küche, Wohn- & Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Loggia



### Grundriss Kellergeschoß

Flur, 2 Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche und Hausanschlussraum, Trockenraum

**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 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.