

**Doppelhaushälfte in Zentrumsnähe von Lünen  
mit viel Wohlfühl-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.



Diese im Jahr 1972 erbaute Doppelhaushälfte in Lünen an der Süggel bietet auf rund 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 439 m<sup>2</sup> viel Potenzial für individuelles Wohnen.

Mit etwas Renovierungsaufwand lässt sich hier ein behaglicher Rückzugsort schaffen. Das Haus überzeugt durch seine klassische Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einer separaten Küche sowie einem Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer und ein Badezimmer. Der schöne Garten lädt zum Entspannen im Grünen ein.

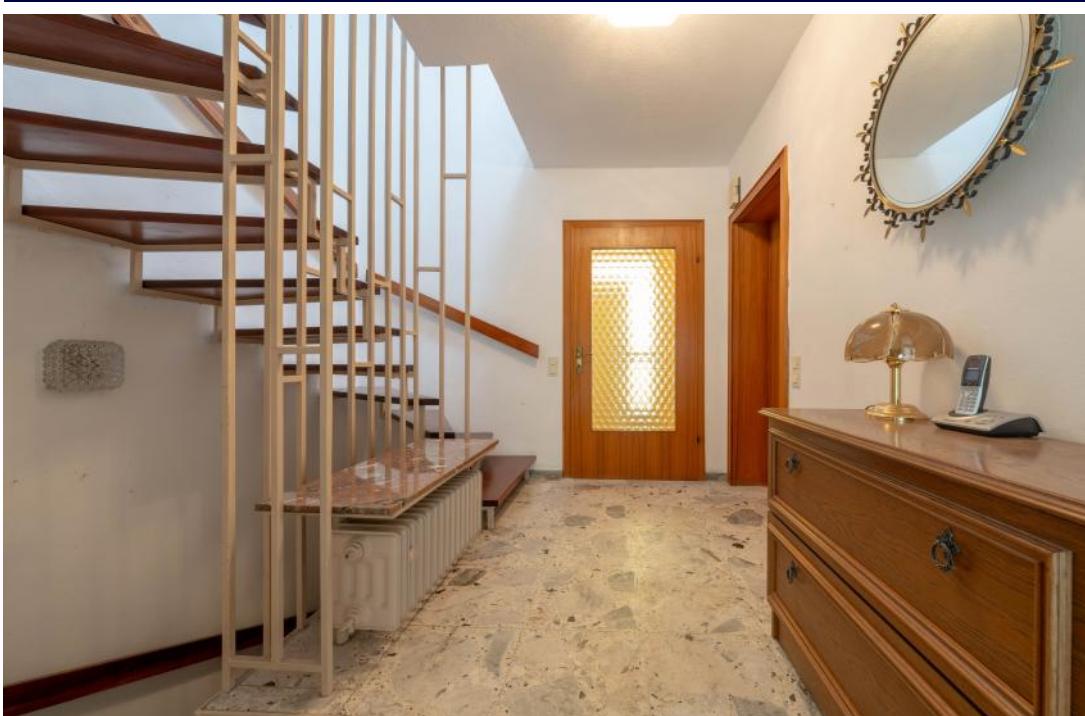
Eine Garage ist direkt am Haus vorhanden. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung, der Energiebedarfswert beträgt 318,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).





### **Eingangsbereich**

Hier empfängt Sie Ihr neues  
Zuhause!



## Flur & Gäste-WC

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem charmanten Retro-Charakter aus den 1970er-Jahren. Der Boden ist mit einem hellen Natursteinmosaik belegt, das perfekt mit den warmen Holztönen der Türen und der offenen Holztreppe harmoniert. Der Bereich wirkt dank der verglasten Tür und des Treppenaufgangs freundlich und einladend. Hier ist ausreichend Platz für eine Garderobe oder eine Kommode.

Das angrenzende Gäste-WC präsentiert sich im Stil der Bauzeit mit hell gemusterten Fliesen und einem Fenster, das für Tageslicht und Belüftung sorgt. Es ist mit einem Waschbecken und einem WC ausgestattet – funktional und ideal für Besucher.



## Wohnbereich

Das ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und den hellen, freundlichen Charakter. Große Fensterfronten mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Raum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob gemütliche Wohnlandschaft, Essbereich für die Familie oder gesellige Abende mit Freunden.







### **Essbereich**

Der Essbereich ist zum Wohnzimmer offen gehalten. Angrenzend zur Küche lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.



## Terrasse & Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Die Terrasse und der pflegeleicht angelegte Garten laden zum Entspannen und Verweilen ein. Hier haben Sie die Möglichkeit, mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen. Die Wiese bietet Platz zum Toben und Spielen für Kinder.





**Gartenimpressionen**







## Küche

Die Küche präsentiert sich mit hellen Fronten aus Echtholz und einer gefliesten Rückwand und verleiht dem Raum einen warmen und nostalgischen Charakter. Dank des großen Fensters wirkt die Küche freundlich und hell – der ideale Ort, um den Tag zu beginnen.

Die Raumgröße bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile oder eine kleine Frühstücksecke. Eine funktionale Grundstruktur ist bereits vorhanden, sodass mit einer neuen Ausstattung und individuellen Gestaltungsideen eine moderne und einladende Wohnküche entstehen kann.





## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer im Obergeschoss bietet dank seiner Größe und klaren Raumaufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das große Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der Raum lässt sich ideal mit einem Doppelbett und einem geräumigen Kleiderschrank einrichten.

Aktuell zeigt sich das Zimmer mit einem schlichten Bodenbelag und teilweise nostalgischer Tapete – eine ideale Grundlage, um den Raum nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Mit frischer Farbe, neuem Bodenbelag und einer passenden Einrichtung kann hier ein ruhiger und komfortabler Rückzugsort entstehen.





---

## Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich hell und funktional. Es ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Das große Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung.





### **Kinderzimmer, (Arbeits-/Gästezimmer)**

Das ca. 10 m<sup>2</sup> große Bürozimmer im Obergeschoß bietet einen ruhigen Rückzugsort mit angenehmer Größe und einem großen Fenster, das für viel Tageslicht sorgt. Der Raum eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum.





### Kinderzimmer

Das Kinderzimmer im Obergeschoss überzeugt durch seine angenehme Größe und helle Atmosphäre. Das große Fenster lässt viel Tageslicht herein und sorgt für eine freundliche Raumwirkung.

Der Raum bietet ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und Spielbereich und kann flexibel auch als Jugendzimmer oder Gästezimmer genutzt werden.



## Garage / Stellplätze

Zum Haus gehört eine Garage mit direktem Zugang zum Garten- und zum Kellerabgang, was besonders praktisch für den Alltag ist – beispielsweise zum Abstellen von Fahrrädern, Werkzeug oder Einkäufen. Die Garage selbst ist ebenfalls unterkellert und bietet weiteren Stauraum.

Vor der Garage befindet sich ein Vorplatz, der zusätzlichen Stellraum für ein weiteres Fahrzeug bietet. Die gepflasterte Zufahrt und die direkte Anbindung an den Hauseingang sorgen für Komfort und kurze Wege. Insgesamt stehen somit komfortable Parkmöglichkeiten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zur Verfügung.





## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Lünen, unweit der Süggel. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern mit gewachsenen Nachbarschaften und viel Grün. Hier genießen Sie eine angenehme Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt – ideal für Familien mit Kindern.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B236 und die A2 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Dortmund, Kamen oder Münster. Die Lüner Innenstadt sowie der Lünen Hbf sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grün- und Waldflächen entlang der Süggel sowie die Lippeaue an – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Anbindung.

**Der Kaufpreis: 289.000,- €**

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

**© copyright - Alle Rechte vorbehalten**





### Grundriss Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn- & Esszimmer, Terrasse



**Grundriss Obergeschoß:**

Flur, zwei Kinderzimmer,  
Schlafzimmer, Badezimmer



**Grundriss Kellergeschoß:**

Waschküche, Vorratskeller,  
Hobbykeller, Heizungskel-  
ler, 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 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 Auftragegeber 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.