

# **Ein Haus voller Sonne. Eine Oase der Ruhe.**

Freistehendes Haus in bevorzugter Lage von Kamen-Methler







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.



### **Beste Lage: In ruhiger Wohnlage von Kamen Methler**

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahre 1961 auf einem ca. 1.095 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Wohnlage von Kamen Methler erbaut.

Das unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt auf sechs Zimmern und einen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Wintergarten. Hier ist Platz für die große Familie oder für ein Paar mit viel Platzbedarf.

Das Haus überzeugt durch seine gute Raumaufteilung. Das Erdgeschoss ist mit Parkett- & Fliesenfußboden ausgelegt.

Der herrliche Garten bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und viel Platz zum Toben und Spielen für Kinder.

Eine Gas-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme im ganzen Haus. Der Energiebedarfskennwert beträgt 163,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Direkt am Garten angrenzend bietet eine Garage sowie der davorliegende Vorplatz weiteren Platz zum Parken.







### **Eingangsbereich**

Über die Hauseingangstür gelangen Sie in den Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC. Von hier aus erreichen Sie die Wohnräume sowie das Kellergeschoss.

### **Gäste-WC**

Linker Hand des Eingangsbereiches befindet sich das Gäste-WC. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.



### **Kellergeschoss**

Vom Treppenhaus gelangen Sie in den Keller. Im geräumigen Kellergeschoss stehen Ihnen zwei Vorratskeller, ein Waschkeller, sowie ein Heizungsraum zur Verfügung.



### **Wohnzimmer**

Der helle ca. 23 m<sup>2</sup> große Wohnbereich verfügt über viel Platz zum Stellen Ihrer individuellen Möblierung. Ein großes Panoramafenster sowie ein weiteres Fenster lassen viel Licht in den Raum und gestatten einen wunderschönen Ausblick in den Vorgarten. Der Echtholz-Parkettboden sorgt für eine wohnliche Atmosphäre. Eine große zweiflügelige Tür mit Glasausschnitten verbindet den Wohnbereich mit dem Essbereich.







### **Esszimmer**

Das ca. 13 m<sup>2</sup> große und helle Esszimmer ist zwischen Wohnbereich und Küche gelegen und gut zu erreichen. Es bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Das große Fensterelement sorgt für viel Licht.

Eine platzsparendes Schiebetür bietet Zugang zur Küche.











## **Küche**

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in die geräumige Küche.

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







### **Badezimmer**

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist gefliest und mit einer Dusche, einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Das Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.



### **Schlafzimmer**

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über reichlich Gestaltungsspielraum.

Hier finden Betten, Schränke und Kommoden Platz.

Ein zweiflügeliges Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







### **Wintergarten**

In dem hochwertigen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Wintergarten können Sie mit Familie und Freunden gemütlich frühstückenden oder den ganzen Tag die Sonne genießen. Genießen Sie bei einem Kaffee den herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten.









*Gartenimpressionen*







## Garten

*Der idyllisch angelegte Garten ist ein wahrer Traum!*

*Hier schlagen Hobbygärtnerherzen höher. Angrenzend zum Wintergarten ist ein kleiner Teichbereich mit Brunnen angelegt. Im großen Gartenbereich können Sie nahezu den gesamten Tag über die Sonne genießen.*









### **Obergeschoss Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer verfügt über genügend Platz für Schreibtisch, Schränke und Kommoden.

Hier können Sie ebenfalls ein Gästezimmer, ein Kinderzimmer oder ein Bürozimmer einrichten.

Von diesem Zimmer aus gelangen Sie auf den Süd-Balkon.



### **Kinderzimmer I**

Das ca. 12 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer eignet sich ebenso zur Nutzung als Gästezimmer oder als Büro.



## Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss befindet sich direkt gegenüber dem Schlafzimmer. Hier steht Ihnen eine Badewanne, eine Toilette sowie ein Waschbecken zur Verfügung. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und gute Belüftungsmöglichkeiten.





### **Kinderzimmer II & Balkon**

Das gemütliche ca. 14 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer verfügt über Platz, um Bett, Schrank und Konsolen zu stellen. Das Fenster-/Türelemente sorgt für viel Tageslicht und Zugang zum Balkon.







### **Stellplätze**

Eine Garage befindet sich seitlich des Hauses. Der Vorplatz bietet ebenfalls Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Linker Hand der Garage gelangen Sie über das Gartentor in den großen Garten.



### **Lage**

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Kamen-Methler. Hier lädt die grüne Umgebung zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggen und Radtouren ein.

Kindergärten, Grundschulen sowie Sportplatz und Co. erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 4 Minuten. Ärzte, Apotheken, Supermärkte, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ungefähr in gleicher Entfernung.

Die nächsten Städte Unna, Kamen und Bergkamen sind nur wenige Kilometer entfernt und in rund 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.









## **Der Kaufpreis: 398.000,- €**

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





Eingangsbereich mit Windfang  
ca. 9 m<sup>2</sup>

Gäste WC ca. 2 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 23 m<sup>2</sup>

Esszimmer ca. 13 m<sup>2</sup>

Küche ca. 11 m<sup>2</sup>

Flur ca. 5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 21 m<sup>2</sup>

Bad ca. 7 m<sup>2</sup>

Wintergarten ca. 18 m<sup>2</sup>

Gesamt Wohnfläche EG ca.  
109 m<sup>2</sup>



Flur ca. 4 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 6 m<sup>2</sup>  
1. Zimmer ca. 17 m<sup>2</sup>  
2. Zimmer ca. 14 m<sup>2</sup>  
3. Zimmer ca. 12 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche OG ca. 53 m<sup>2</sup>  
Zzgl. Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>





### **Räumlichkeiten Kellergeschoss**

Flur, zwei Vorratskeller, Waschküche,  
Heizungsraum  
Gesamtnutzfläche ca. 91 m<sup>2</sup>

**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.