

Zweifamilienhaus mit Garten, Garage und vielseitigem Potenzial in Lünen





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 Zweifamilienhaus in Lünen bietet eine solide Grundlage für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Das im Jahr 1938 errichtete Haus steht auf einem ca. 543 m² großen Grundstück und verfügt über zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 120 m² Wohnfläche. Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 67 m² im Erdgeschoss und ca. 53 m² im Obergeschoss.

Die Immobilie präsentiert sich als klassisches Wohnhaus mit gewachsenem Charakter, praktischer Aufteilung und zusätzlichem Nutzflächenangebot. Neben den beiden Wohnebenen stehen dem unterkellerten Haus ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit weiterem Raumangebot sowie ein Anbau zur Verfügung. Der großzügige Garten mit Terrasse bietet viel Platz für Erholung, Familie, Freizeit oder gärtnerische Gestaltung. Eine Garage sowie die Zufahrt ergänzen das Angebot.

Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über eigene Wohnbereiche, Küche und Bad und eignen sich damit ideal für eine flexible Nutzung. Ob als Zweigenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als reines Anlageobjekt – dieses Haus eröffnet verschiedene Möglichkeiten. Der vorhandene Bestand ist gepflegt, bietet zugleich aber auch Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Der ausgewiesene Endenergiebedarfswert beträgt 358,2 kWh/(m²a).





Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der Eingangsbereich der Erdgeschosswohnung empfängt Bewohner und Gäste über einen gepflegten, gepflasterten Zugang am Haus. Von hier aus gelangt man direkt in die Wohnung und in den zentralen Flur. Im Inneren zeigt sich der Eingangsbereich hell und ordentlich gestaltet.

Der Flur verfügt über einen pflegeleichten Laminatboden, helle Wandflächen sowie Holztüren und Holzdeckenverkleidung, die dem Bereich eine warme Wohnatmosphäre verleihen. Eine Garderobennische bietet Platz für Jacken und Schuhe, während der vorhandene Heizkörper für angenehme Wärme sorgt.

Durch seine funktionale Aufteilung dient der Flur nicht nur als Empfangsbereich, sondern auch als zentraler Verteiler innerhalb der Erdgeschosswohnung. Die gepflegte Ausführung und die wohnliche Gestaltung vermitteln bereits beim Betreten einen soliden und einladenden ersten Eindruck.



Externes Badezimmer

Direkt angrenzend zum Treppenhaus befindet sich rechter Hand ein geräumiges Duschbadezimmer, welches sowohl vom Treppenhaus als auch vom Vorgarten aus zu begehen ist. Das Badezimmer präsentiert sich hell, gepflegt und funktional ausgestattet. Es ist vollständig gefliest und überzeugt durch eine freundliche Gestaltung mit weißen Wandfliesen, einer warmen Dekorleiste in Orange- und Beigetönen sowie terracottafarbenen Bodenfliesen. Die helle Deckenverkleidung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Zur Ausstattung gehören ein wandhängendes WC, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie eine ebenerdige Dusche mit Bodenablauf. Das Fenster sorgt für Tageslicht und eine natürliche Belüftungsmöglichkeit. Durch die klare Raumaufteilung wirkt das Bad trotz kompakter Grundfläche angenehm praktisch und gut nutzbar.

Insgesamt bietet das Badezimmer eine solide, gepflegte Ausstattung und eignet sich ideal als zusätzliches Duschbad der Erdgeschosswohnung.



Küche

Die Küche im Erdgeschoss präsentiert sich als großzügiger und gut nutzbarer Raum mit angenehmer Tageslichtatmosphäre. Durch die Fenster- und Türelemente zur Gartenseite gelangt viel Licht in den Raum; gleichzeitig besteht ein direkter Zugang nach draußen, was die Küche besonders praktisch im Alltag macht.

Die vorhandene Einbauküche ist in heller Holzoptik mit blauen Akzenten gehalten und bietet viel Stauraum in Ober- und Unterschränken. Zur Ausstattung gehören unter anderem Arbeitsflächen in Steinoptik, ein Kochfeld mit Backofen, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie weitere Stell- und Ablageflächen. Die Unterbauleuchten sorgen für eine gute Ausleuchtung der Arbeitsbereiche.

Ein zusätzlicher Essplatz findet ebenfalls bequem Raum und macht die Küche zu einem wohnlichen Treffpunkt innerhalb der Erdgeschosswohnung. Der pflegeleichte Bodenbelag, der helle Wandbereich sowie der Fliesenspiegel im Arbeitsbereich unterstreichen den praktischen Charakter des Raumes.



Badezimmer

Das Badezimmer der Erdgeschosswohnung ist als Tageslichtbad ausgeführt und bietet eine praktische Ausstattung mit Badewanne, WC und Waschbecken. Durch die beiden Fenster am Ende des Raumes fällt natürliches Licht ein, zugleich ist eine gute Belüftung möglich.

Die weißen Wandfliesen lassen den Raum hell und freundlich wirken. Eine dezente Zierbordüre lockert das Gesamtbild auf und harmonisiert mit den warmen Bodenfliesen in Terracotta-Optik sowie der hellen Deckenverkleidung. Mehrere Deckenspots sorgen zusätzlich für eine angenehme Ausleuchtung. Entlang der rechten Raumseite befindet sich die ergonomische Badewanne.

Insgesamt präsentiert sich das Badezimmer funktional, ordentlich und wohnlich.



Wohnbereich

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss präsentiert sich als gemütlicher und gut geschnittener Wohnbereich mit angenehmer Größe. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine große Sofalandschaft, Wohnwand und weitere Möbel. Damit eignet er sich ideal als zentraler Aufenthaltsbereich der Erdgeschosswohnung.

Die große Fensterfront im Erker sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Der helle Laminatboden, die warmen Wandtöne sowie die holzverkleidete Decke verleihen dem Raum einen wohnlichen Charakter. Zusätzliche Beleuchtung über die Deckenleuchte sowie die vorhandenen Vorhänge runden das behagliche Gesamtbild ab.

Durch den direkten Zugang vom Flur ist das Wohnzimmer gut erreichbar und bildet einen klar abgegrenzten, dennoch zentral gelegenen Wohnraum. Insgesamt überzeugt der Raum durch seine praktische Möblierbarkeit, die helle Belichtung und seine gemütliche Ausstrahlung.





Esszimmer

Das Esszimmer im Erdgeschoss präsentiert sich als wohnlicher, gut geschnittener Raum mit angenehmer Größe. Es bietet ausreichend Platz für einen Esstisch mit mehreren Sitzplätzen sowie ergänzende Möbel wie Sideboard, Vitrine oder Kommode.

Durch das große Fenster erhält der Raum natürliches Tageslicht und wirkt freundlich und einladend. Der helle Laminatboden und die holzverkleidete Decke schaffen eine behagliche Atmosphäre, die den Raum ideal als separaten Essbereich der Erdgeschosswohnung nutzbar macht.



Die vorhandenen Türen sorgen für eine praktische Anbindung an die weiteren Räume der Wohnung. Insgesamt bietet das Esszimmer einen klassischen, gemütlichen Wohncharakter und eignet sich sowohl für den täglichen Familienalltag als auch für gesellige Mahlzeiten mit Gästen.





Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer im Erdgeschoss präsentiert sich als ruhiger und wohnlicher Rückzugsort mit angenehmer Raumgröße. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett, Nachttische sowie einen großen Kleiderschrank und ist damit ideal als klassisches Elternschlafzimmer nutzbar.

Die große Fensterfläche sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der Raum ist mit Teppichboden ausgestattet, die hellen Wandflächen und die Holzdeckenverkleidung erzeugen ein warmes, behagliches Gesamtbild.



Eingangsbereich

Auch der Eingangsbereich der Obergeschosswohnung empfängt die Bewohner und Gäste in einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt in die Wohnung und in den zentralen Flur.



Küche

Die Küche der Obergeschosswohnung bietet eine gut nutzbare Raumgröße und eine praktische Grundstruktur für die Einrichtung einer neuen Einbauküche. Der Boden ist mit hellem Laminat ausgestattet und bildet bereits eine solide Grundlage. Die freie Fläche ermöglicht eine individuelle Planung – beispielsweise mit Küchenzeile, zusätzlicher Arbeitsfläche und kleinem Essplatz. Die Wand- und Anschlussbereiche befinden sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen beziehungsweise vorbereiteten Zustand. Dadurch bietet die Küche neuen Eigentümern die Möglichkeit, den Raum nach eigenen Vorstellungen modern zu gestalten und eine passgenaue Kücheneinrichtung umzusetzen.



Wohnzimmer

Das Wohnzimmer der Obergeschosswohnung bietet eine gute Raumgröße und lässt sich flexibel als zentraler Wohnbereich nutzen. Durch das Fenster erhält der Raum natürliches Tageslicht. Der Boden ist mit hellem Laminat ausgestattet und bildet eine solide Grundlage für die weitere Gestaltung.



Schlafzimmer

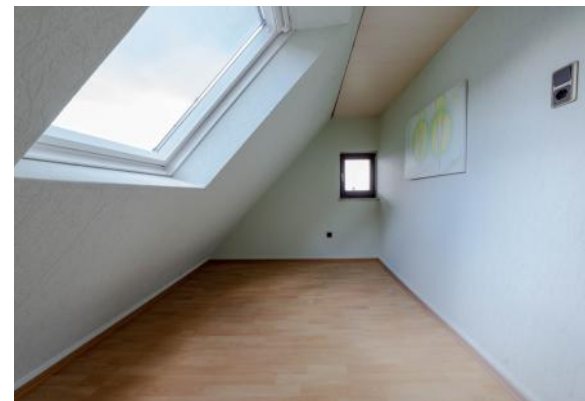
Das Schlafzimmer der Obergeschosswohnung bietet eine angenehme Raumgröße und lässt sich gut als ruhiger Schlafbereich nutzen. Der helle Laminatboden sorgt für eine freundliche Basis. Durch das Fenster fällt Tageslicht in den Raum. Die leichte Dachschräge unterstreicht den wohnlichen Charakter der Obergeschosswohnung und lässt dennoch ausreichend Stellfläche für ein Bett, Schrank und weitere Möbel.



Obergeschoss Badezimmer

Das Badezimmer der Obergeschosswohnung ist als helles Tageslichtbad ausgeführt und bietet eine praktische Ausstattung mit Badewanne, WC und Waschbecken. Durch das Fenster am Ende des Raumes fällt natürliches Licht ein, zugleich ist eine natürliche Belüftung möglich.

Die Wände sind überwiegend hell gefliest und werden durch eine dezente blaue Zierbordüre optisch aufgelockert. Der blaue Fliesenboden setzt einen angenehmen Kontrast und verleiht dem Raum eine freundliche Wirkung. Die helle Deckenverkleidung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Badewanne befindet sich entlang der rechten Raumseite und ist mit einer Duscharmatur ausgestattet. Das WC ist platzsparend im hinteren Bereich angeordnet, während das Waschbecken im vorderen Bereich des Badezimmers liegt. Insgesamt bietet das Bad eine solide und funktionale Ausstattung und eignet sich gut als vollwertiges Badezimmer der Obergeschosswohnung.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot des Hauses um wohnlich ausgebaute und vielseitig nutzbare zusätzliche Fläche. Über den Flurbereich gelangt man in die weiteren Dachgeschossräume, die nicht der Wohnflächen hinzuge-rechnet sind. Sie eignen sich aufgrund der Größe ideal als Dachstudio, Hobbyraum, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort.



Garten



Der Gartenbereich präsentiert sich großzügig, gepflegt und vielseitig nutzbar. Die weitläufige Rasenfläche bietet viel Platz für Erholung, Spielmöglichkeiten, Gartenmöbel oder individuelle Gestaltungsideen. Durch die Einfriedung mit Mauern, Zäunen und Sichtschutzelementen entsteht ein angenehm geschützter Außenbereich mit guter Privatsphäre. Der Garten ist überwiegend pflegeleicht angelegt und bietet dennoch ausreichend Grünfläche für Familien, Hobbygärtner oder Haustierhalter. Insgesamt stellt der Außenbereich einen besonderen Mehrwert der Immobilie dar und erweitert das Wohnangebot um einen schönen Rückzugsort im Freien.



Terrasse

Direkt am Haus befindet sich ein gepflasterter Bereich, der sich ideal als Terrasse oder Sitzplatz nutzen lässt. Von hier aus genießt man den Blick in den Garten und hat zugleich eine praktische Verbindung zum Haus. Bepflanzungen mit Rosen, Sträuchern und einem markanten Baum verleihen dem Außenbereich eine gewachsene, wohnliche Atmosphäre.



Stellplatzmöglichkeiten

Die Immobilie verfügt über eine am Haus angegliederte Garage, die das Angebot sinnvoll ergänzt. Sie ist über die gepflasterte Zufahrt bequem erreichbar und bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder sonstige Utensilien. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage in den Garten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Lünen-Süd und bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und alltagsnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind im näheren Umfeld gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorteilhaft: Bushaltestellen befinden sich in erreichbarer Nähe und schaffen eine gute Verbindung in Richtung Lünen Innenstadt, ZOB und Hauptbahnhof. Der Bahnhof Lünen-Preußen ergänzt die regionale Anbindung, unter anderem in Richtung Dortmund und Münster. Für Familien ist die Lage ebenfalls attraktiv, da Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen im Stadtteil beziehungsweise in der Umgebung vorhanden sind. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten bieten zusätzlichen Freizeitwert. Über die umliegenden Verkehrsachsen besteht zudem eine gute Erreichbarkeit der Nachbarstädte sowie der Autobahnanbindungen, wodurch sich die Lage auch für Berufspendler eignet.

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 der Verkäufer. 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

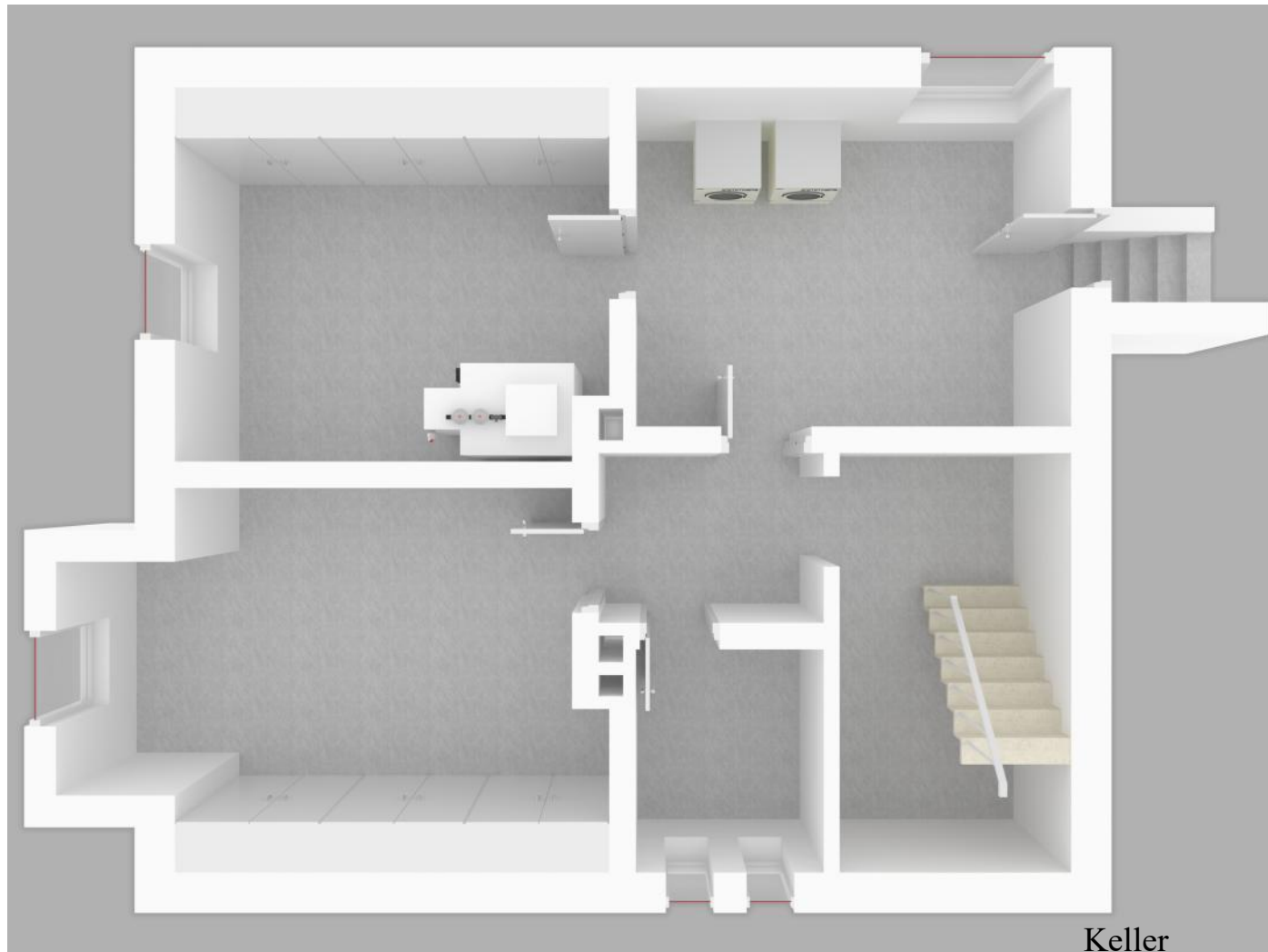




Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller

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 Mitschuldlichkeit 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.