

## **Familienfreundliches Reihennittelhaus** mit Terrasse, Garten und Garage in Altlünen







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 familienfreundliche Reihemittelhaus befindet sich auf einem ca. 235 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es ist im Jahre 1975 in beliebter und ruhiger Sackgassen-Wohnlage von Altlünen erbaut worden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> über drei Etagen und 4 Zimmern lässt es sich sehr gut leben.

Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme im gesamten Haus. Der Endenergiebedarf des Hauses beträgt nur 108,0 kWh/(a \* m<sup>2</sup>).

Die Garage vor dem Haus ist mit einem elektrisch angetriebenem Garagentor ausgestattet. Der vor der Garage gelegene Stellplatz bietet Platz zum Parken für ein weiteres Fahrzeug.

Der kleine Vorgarten ist liebevoll angelegt.

Der nach Süden ausgerichtete Garten sowie die Terrasse laden zum Verweilen an der frischen Luft ein.

Wie viele andere Häuser in dieser Umgebung auch, hat dieses Haus durch den Bergbau bedingt eine leichte Schiefelage.





***Hier empfängt Sie Ihr  
neues Zuhause!***

Durch die Diele im Eingangsbereich gelangen Sie in alle Räume dieser Etage sowie zur Terrasse und in den Garten.

Hier befinden sich ein ca. 23 m<sup>2</sup> großer Wohnraum, ein Gäste-WC, eine kleine Waschküche sowie ein geräumiger Hausanschluss- und Abstellraum. Die Garderobennische im Eingangsbereich bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe.

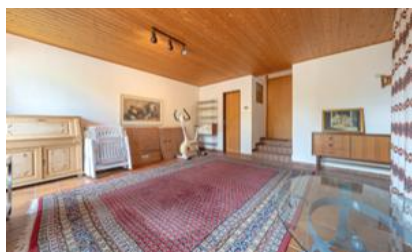
Über das Treppenhaus erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss.



## Untergeschoss

Das Untergeschoss kann als eigenständige Einliegerwohnung genutzt werden.

Derzeit bietet der große Wohn- und Schlafbereich viel Stellfläche für Ihre individuelle Möblierung. Angrenzend sind Badezimmer-Anschlüsse sowie ein Waschbecken untergebracht. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die schöne Terrassenfläche und in den Gartenbereich.



## Gäste-WC

Das Gäste-WC im Untergeschoss ist gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.



### **Wohn-Essbereich**

Der einladende und offen gestaltete Wohn- Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Wohnbereich wurde bewusst um zwei Stufen nach unten versetzt, um dadurch die Raumhöhe zu vergrößern. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in den Garten und die grüne Umgebung. Eine Treppe bietet direkten Zugang in den Garten.





## Wohn-Essbereich

Der einladende und offen gestaltete Wohn-Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das runde Treppenhaus ist ein optisches Highlight und sorgt für ein besonderes Flair. Der Wohnbereich wurde bewusst um zwei Stufen nach unten versetzt, um dadurch die Raumhöhe zu vergrößern. Der Raum ist zum Garten hin komplett verglast und bietet einen herrlichen Blick in den Garten und die grüne Umgebung. Eine Treppe ermöglicht den direkten Zugang in den Garten.







## Küche

Angrenzend zum Wohn-/Essbereich lassen sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.

Die Küche bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten und Menüs. Ein zweiflügeliges Fenster sorgt für viel Licht und natürliche Belüftung.



## Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz um Bett, Schränke und Kommoden zu stellen. Ein großes bodentiefes Fenster sorgt für frische Luft und eine freundliche helle Atmosphäre.







## **Obergeschoss Badezimmer**

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Toilette, eine Dusche sowie ein Waschbecken. Das geräumige Badezimmer ist gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.



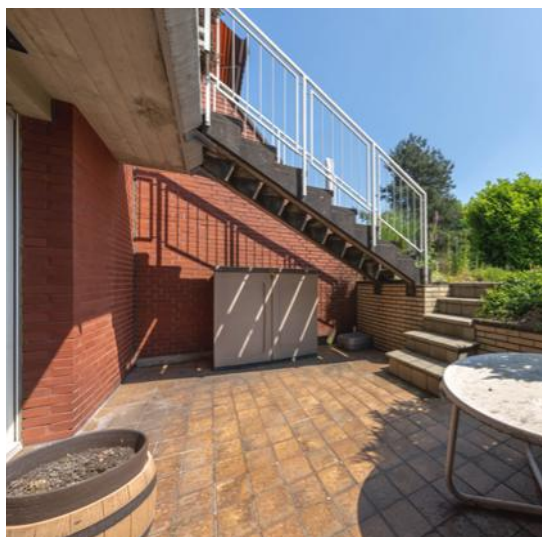
### **Obergeschoss Kinderzimmer I**

Das ursprüngliche große Kinderzimmer wurde mittels Leichtbauwand geteilt, sodass zwei separate Kinderzimmer geschaffen wurden. Die Kinderzimmer bieten Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft. Auch von hier aus bietet sich ein Blick in den schönen Garten und in die grüne Umgebung.





**Obergeschoss  
Kinderzimmer II**



Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Untergeschoss aus gelangen Sie auf die beiden Terrassen. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Die Terrassen bieten genügend Fläche für Ihre Sitzgarnitur, eine gemütliche Grillecke oder für einen Lounge-Bereich.







**Gartenimpressionen**



### Lage

Dieses herrliche Reihennittelhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Sackgassen-Wohnlage von Altlünen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig gut zu erreichen. Die nahe gelegenen Landschaftsschutzgebiete und Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Das Freibad „Cappenberger See“ ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen. In die Innenstadt von Lünen mit ihren zahlreichen Geschäften und Restaurants gelangen Sie mit dem Auto in nur ca. 5 Minuten. Auch finden Sie gute Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie an die Autobahnanschlussstellen A1, A2 und die B236.

## **Der Kaufpreis: 329.000,- €**

**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)**

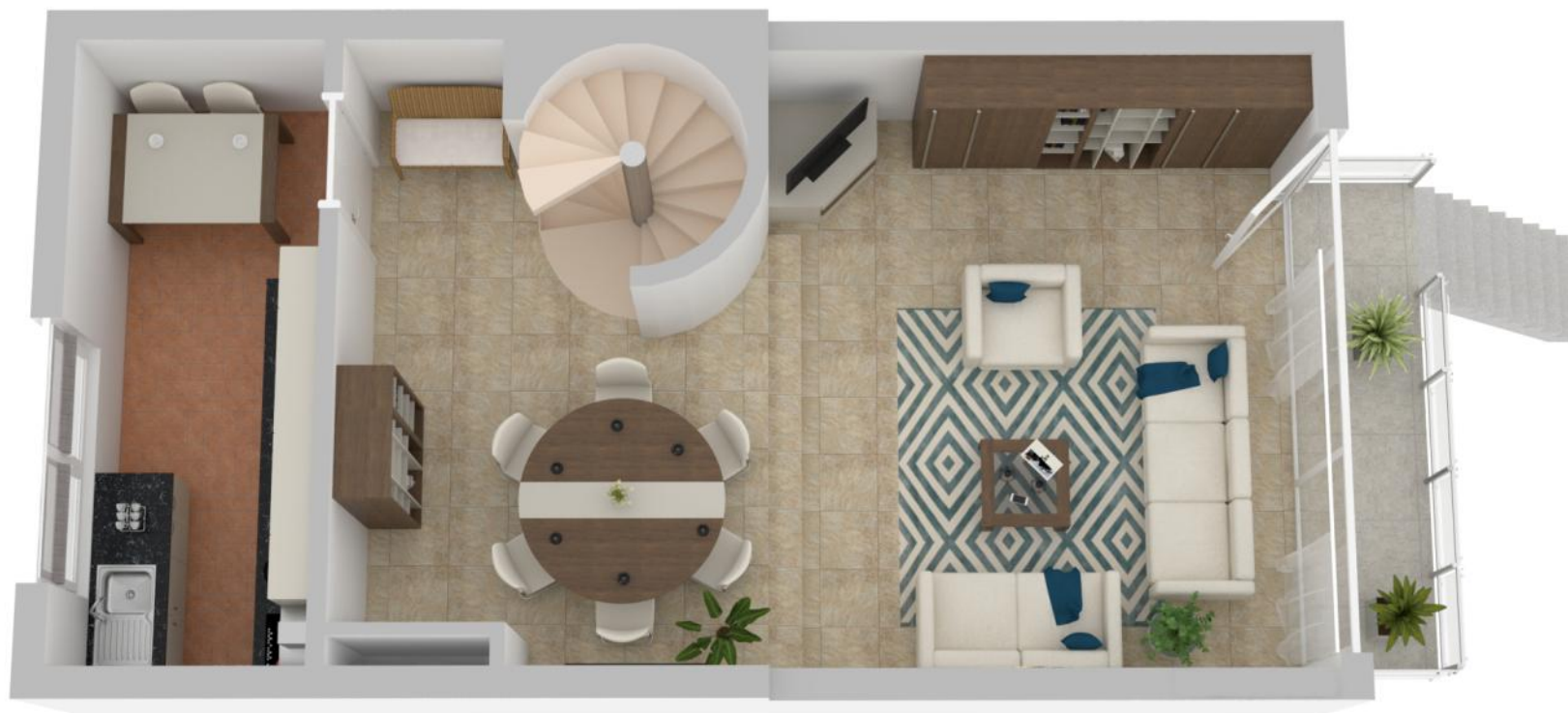
© copyright - Alle Rechte vorbehalten





**Grundriss**  
**Untergeschoss**

Eingang, Gäste-WC, Mehrzweckraum, Bad, Wohn- & Schlafzimmer



## Grundriss Hochparterre

Flur, Wohn- und Essbereich, Küche, Terrasse



**Grundriss  
Obergeschoss**

Flur, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

**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.