

Attraktiver Bungalow mit Bürogebäude und großem Garten in beliebter Lage von Lünen-Alstedde





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.



Dieser freistehende Bungalow wurde 1969 auf einem ca. 773 m² großen Grundstück in beliebter Wohnlage von Lünen Alstedde erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² bietet er Singles, Paaren oder einer kleinen Familie ein attraktives Zuhause mit viel Gestaltungspotenzial.

Das Wohnhaus wurde als Fertighaus errichtet und ist vollständig unterkellert. Eine große Terrasse sowie der großzügige Garten bieten attraktive Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen.

Eine Ölheizung aus dem Jahr 1997 sorgt für die Beheizung des Wohnhauses. Der Endenergiebedarfswert beträgt 291,7 kWh/(m²·a).

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein in ca. 1986 errichtetes Bürogebäude mit separaten Zugang. Mit einer Nutzfläche von ca. 49 m² bieten diese zusätzlichen Räumlichkeiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. als Büro, Homeoffice, Hobby, oder Fitness- und Wellnessbereich. Der Endenergiebedarf liegt bei 289,7 kWh/(m²·a).

Neben dem Haus befindet sich eine Garage. Vor der Garage steht zudem ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.







Eingangsbereich

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Der einladende Eingangsbereich bietet Ihnen und Ihren Gästen einen freundlichen Empfang. Von hier aus erreichen Sie bequem die weiteren Räumlichkeiten des Hauses.

Garderobe

Rechter Hand des Eingangs befindet sich die Garderobe, die ausreichend Platz für Jacken, Mäntel und Schuhe bietet.



Linker Hand befindet sich das Gäste-WC, welches mit hellen Fliesen und weißer Sanitärkeramik ausgestattet ist.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Partyraum stehen Ihnen ein Heizungskeller, ein Vorratsraum, zwei Abstellräume sowie eine Waschküche mit Sauna zur Verfügung.



Küche

Direkt angrenzend an den Eingangsbereich befindet sich die Küche. Sie verfügt über ausreichend Platz zum Kochen und Backen.

Ein Einbauschränk sorgt für zusätzlichen Stauraum für diverse Küchenutensilien und Vorräte. Hier besteht die Möglichkeit die Rückwand zu entfernen und so mit wenig Aufwand eine direkte Verbindung zum Wohnraum zu schaffen.

Das Fenster sorgt für reichlich Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





Schlafzimmer

Im hellen Schlafzimmer können Sie Ihren Gestaltungsideen freien Lauf lassen.

Hier ist ausreichend Platz für Bett, Schrank und Kommoden.

Das Schlafzimmer ist zum Garten hin ausgerichtet. Ein zweiflügelige Fenster sorgt für viel Tageslicht und frische Luft.





Ankleidezimmer

Besonders praktisch:

Direkt angrenzend zum Schlafzimmer bietet das ca. 11 m² große Ankleidezimmer viel Platz für Ihre Garderobe, Schuhe und Handtaschen.

Die direkte räumliche Verbindung schafft kurze Wege und sorgt für einen komfortablen Übergang zwischen Schlaf- und Ankleidebereich.





Kinderzimmer

Am Ende des Flures befindet sich ein ca. 13 m² großes Kinderzimmer. Der Raum eignet sich ebenso hervorragend als zweites Schlafzimmer oder Gästezimmer.

Das zweiflüglige Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine gute Belüftungsmöglichkeit.



Badezimmer

Das geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche mit niedrigem Einstieg sowie ein Waschbecken und eine Toilette aus weißer Sanitärkeramik. Ein zweiflügeliges Fenster sorgt für viel Tageslicht und natürliche Belüftung.



Wohn- und Essbereich

Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bietet mit ca. 37 m² viel Platz für Ihre Couchgarnitur, Fernsehwand, Schränke sowie einen großen Esstisch.





Wohn- und Essbereich

Die große Fensterfront bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Ein weiteres großes zweiflügeliges Fenster gewährt direkten Zugang zur Terrasse.





Keller

Der Keller bietet weitere Nutzfläche und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie vom Flur aus direkt in das Untergeschoss. Hier befinden sich unter anderem eine großzügigen Partyraum mit Theke, Sitzmöglichkeiten und wohnlichem Charakter. Die angenehme Atmosphäre und macht den Raum ideal als Hobby- oder Freizeitraum nutzbar. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch einen praktischen Nutzbereich mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Dusche und Sauna. Ein zusätzlicher Vorratsraum sowie zwei weitere Abstellräume bieten ausreichend Stauraum. Insgesamt stehen Ihnen im Untergeschoss großzügige Flächen für Freizeit, Hauswirtschaft und Aufbewahrung zur Verfügung.





Terrasse

Auf der ca. 30 m² großen Terrasse können Sie bereits am Morgen Ihr Frühstück im Freien genießen oder bei geselligen Grillabenden schöne Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Die großzügig teilüberdachte Terrasse bietet dabei einen geschützten und gemütlichen Außenbereich mit rustikaler Holzkonstruktion, einem charmanten Außenkamin und einer integrierten Sitzgelegenheit. So lässt sich der Außenbereich auch bei wechselhaftem Wetter vielseitig nutzen.



Gartenimpressionen



Bürogebäude

Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus ein separates Bürogebäude mit ca. 49 m² Nutzfläche, welches sich ideal für eine gewerbliche Nutzung eignet.

Die Räumlichkeiten umfassen einen Flur, ein Badezimmer, ein großzügiges Büro sowie eine Teeküche.

Der separate Zugang ermöglicht eine klare räumliche Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich und schafft damit ein professionelles Arbeitsumfeld direkt auf dem eigenen Grundstück.

Die gepflegte Außenanlage und die umliegende Begrünung runden das ansprechende Erscheinungsbild ab.





Das Büro

Der große Büroraum ist zur Gartenseite hin verglast und bietet einen hellen und freundlichen Arbeitsplatz. Ein verglastes Türelement bietet Zugang zu einer eigenen Terrasse und in den Garten.

Eine Klimaanlage sorgt für angenehmes Arbeiten an heißen Tagen.

Insgesamt bietet das Büro beste Voraussetzungen für ein erfolgreiches Arbeiten.



Teeküche

Die praktische Teeküche bietet eine angenehme Möglichkeit zur Versorgung im Arbeitsalltag und schafft einen eigenen Bereich für die Zubereitung von Getränken und kleinen Mahlzeiten.



Flur & Badezimmer

Über den Flur gelangen Sie rechter Hand in das geflieste Badezimmer. Auf der linken Seite des Flurs bieten praktische Einbauschränke zusätzlichen Stauraum, während sich auf der rechten Seite eine Garderobe befindet.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche mit niedrigem Einstieg, ein Waschbecken sowie eine Toilette. Ein kleines Fenster sorgt für Tageslicht und natürliche Belüftung.



Garage

Die Garage befindet sich seitlich des Hauses und ist bequem über die gepflasterte Zufahrt erreichbar. Vor der Garage stehen zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Einfahrt zur Verfügung, sodass auch mehrere Fahrzeuge Platz finden können.



Lage:

Der Bungalow und das Bürogebäude befinden sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage in Lünen-Alstedde.

Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe. Hervorragend sind auch die Anbindungen an die Lünen City sowie zu den umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen.

Alstedde bietet einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Radwege führen durch die angrenzenden Waldgebiete und laden zu ausgedehnten Radtouren ein. Auch die Lünen City ist bequem und schnell über den Lippedamm per Fahrrad zu erreichen. Die nahegelegenen Lippeauen laden zudem zum Joggen und Spazierengehen ein. Ein großes Fitnessstudio ist ebenfalls gut zu erreichen.

Kaufpreis: 349.000,- €

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 Str. 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss

Diele, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer



Grundriss Keller

Flur, Heizungsraum, Partykeller, Vorratsraum, Abstellraum I. , Abstellraum II., Waschraum



Grundriss Gewerbe

Flur, Badezimmer, Großraumbüro, Teeküche

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 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.