

Wohnen in Wethmar: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Stellplatz & Garten





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 familienfreundliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001 befindet sich in beliebter Wohnlage von Lünen-Wethmar und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² sowie einem ca. 281 m² großen Grundstück ein attraktives Zuhause für Paare und Familien. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein wohnlich ausgebautes Dachstudio von ca. 35 m² im Spitzboden. Somit stehen Ihnen insgesamt rund 147 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einer Terrasse und einem Garten, der ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie. Das Haus ist nicht unterkellert. Ein Gartenhaus bietet Platz zum Unterstellen für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gasheizung.

Laut vorliegendem Energieverbrauchsausweis beträgt der Endenergieverbrauch lediglich 58,1 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse B entspricht.





Der Eingangsbereich der Doppelhaushälfte präsentiert sich großzügig und offen. Die geräumige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und weitere Möbel und erschließt von hier aus die weiteren Räume des Erdgeschosses. Besonders prägend ist die offene Treppenkonstruktion mit Holzstufen, über die das Obergeschoss als auch das Dachstudio erreicht werden. Durch die Haustür mit Glaselementen fällt zusätzlich Tageslicht in den Eingangsbereich und sorgt für eine angenehme helle Atmosphäre.

Direkt vom Flur aus ist das separate Gäste-WC erreichbar. Dieses ist mit einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster, sodass auch hier eine natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Ergänzend steht im Erdgeschoss ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, sodass die Haustechnik und die alltäglichen Haushaltsarbeiten funktional aus den Wohnbereichen ausgelagert werden können.







Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses und bietet mit rund 32 m² Wohnfläche viel Platz für eine klare Aufteilung in Wohn- und Esszone. Durch die großen Fenster- und Türelemente wirkt der Raum besonders hell und freundlich und eröffnet zugleich einen schönen Blick in den Garten.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Gästen. Direkt angrenzend befindet sich der gemütliche Wohnbereich mit großzügigen Stellflächen für Sofa, TV-Möbel und weitere Einrichtungselemente. Der durchgehend verlegte, helle Boden unterstreicht den offenen und wohnlichen Charakter des Raumes.

Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten. Dadurch entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und der Wohnraum lässt sich mühelos durch die doppelklügeligen Terrassentüren um den Außenbereich erweitern. Insgesamt überzeugt der Wohn- und Essbereich durch seine Größe, die gute Belichtung und die vielseitigen Möblierungsmöglichkeiten.





Die optimal nach Süden ausgerichtete Terrasse schließt unmittelbar an den Wohn- und Essbereich an und schafft damit einen direkten Übergang in den Garten. Die großzügig gepflasterte Fläche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, einen Esstisch oder weitere Gartenmöbel und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Der Gartenbereich ist angenehm und pflegeleicht gestaltet. Durch die Hecken sowie die vorhandene Bepflanzung wird er natürlich eingefasst. Somit entsteht ein geschützter und privater Außenbereich. Neben einer klassischen Rasenfläche stehen zusätzliche schattige Sitzmöglichkeiten unter dem vorhandenen Baumbestand zur Verfügung. Ein Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte, Möbel und weitere Utensilien.

Insgesamt präsentiert sich der Außenbereich als vielseitig nutzbar – ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als geschützter Spielbereich für Kinder.





Die separate Küche verfügt über eine praktische Größe von rund 9 m² und ist funktional geschnitten. Die vorhandene Einbauküche nutzt den Raum mit einer großzügigen, über Eck geführten Arbeitsfläche und zahlreichen Unter- und Oberschränken effizient aus. Spüle, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug sowie weitere Elektrogeräte sind sinnvoll in die Küchenzeile integriert.

Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine gute natürliche Belüftung. Zusätzlich bietet die Küche ausreichend Platz für einen kleinen Frühstücks- oder Essbereich, sodass sich hier auch der schnelle Kaffee am Morgen oder die alltägliche Mahlzeit unkompliziert einnehmen lässt.



Der pflegeleichte Fliesenboden und die insgesamt funktionale Aufteilung machen die Küche zu einem alltagstauglichen und angenehm nutzbaren Raum mit kurzen Wegen und guten Staumöglichkeiten.





Der Flur im Obergeschoss führt Sie zu den weiteren Räumlichkeiten dieser Etage. Linker Hand bietet das Elternschlafzimmer mit rund 14 m² Wohnfläche ausreichend Platz für ein großzügiges Doppelbett sowie weitere Schlafzimmermöbel. Durch den gut nutzbaren Zuschnitt lässt sich der Raum angenehm und funktional möblieren.

Ein großes Dachflächenfenster sorgt für viel Tageslicht und verleiht dem Raum trotz der Dachschrägen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die vorhandenen Schrägen schaffen dabei einen gemütlichen Charakter, ohne die Stellmöglichkeiten wesentlich einzuschränken. Entlang der geraden Wandflächen ist ausreichend Platz für größere Kleiderschränke vorhanden.





Das erste Kinderzimmer im Obergeschoss verfügt über rund 13 m² Wohnfläche und bietet einen gut nutzbaren Grundriss mit ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch und weitere Möbel. Durch das große Fenster wird der Raum angenehm mit Tageslicht versorgt und wirkt hell und freundlich.

Die vorhandene Dachschräge verleiht auch diesem Zimmer einen gemütlichen Charakter, während die geraden Wandflächen weiterhin gute Stellmöglichkeiten bieten. Der helle Boden unterstreicht den freundlichen Raumeindruck.

Dank seiner Größe und Aufteilung eignet sich das Zimmer nicht nur als klassisches Kinderzimmer, sondern alternativ auch sehr gut als Jugend-, Gäste- oder Arbeitszimmer.





Das zweite Kinderzimmer im Obergeschoss bietet mit rund 14 m² Wohnfläche ebenfalls sehr gute Nutzungsmöglichkeiten und verfügt damit sogar über etwas mehr Platz als das erste Kinderzimmer. Der Raum ist angenehm proportioniert und lässt sich problemlos mit Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch und weiteren Möbeln ausstatten.

Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und verleiht dem Zimmer eine helle, freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Dachschräge schafft einen wohnlichen Charakter, während gleichzeitig ausreichend gerade Wandflächen für Schränke und weitere Stauraumlösungen vorhanden sind.





Das Badezimmer im Obergeschoss ist als vollwertiges Familienbad ausgestattet. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne, eine separate Dusche mit Glaskabine, ein wandhängendes WC sowie ein Waschbecken.

Ein großes Dachflächenfenster sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht zugleich eine gute natürliche Belüftung. Die Dachschrägen verleihen dem Raum einen wohnlichen Charakter, ohne die Funktionalität wesentlich einzuschränken.

Mit Dusche und Badewanne bietet das Badezimmer einen hohen Alltagskomfort und eignet sich ideal für die Bedürfnisse einer Familie. Die vorhandenen Ablage- und Stellflächen schaffen zudem ausreichend Platz für Badmöbel, Handtücher und weitere Utensilien.





Das wohnlich ausgebaute Dachstudio bietet mit seiner großzügigen Nutzfläche eine besonders flexible Ergänzung zum Raumangebot des Hauses. Durch die offene Gestaltung und die sichtbaren Dachschrägen entsteht ein vielseitig nutzbarer Bereich, der sich beispielsweise als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Gästezimmer oder als zusätzlicher Rückzugsort eignet.



Zwei Fenster, darunter ein großes Dachflächenfenster sowie ein weiteres Fenster an der Giebelseite, sorgen für viel Tageslicht und frische Luft. Trotz der Dachschrägen stehen ausreichend gut nutzbare Stellflächen zur Verfügung, sodass sich der Raum individuell möblieren lässt.



Zur Doppelhaushälfte gehört ein eigener Außenstellplatz direkt am Haus. Die gepflasterte Stellfläche ist bequem von der Straße aus erreichbar und bietet ausreichend Platz für einen PKW. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauseingang ergeben sich kurze Wege im Alltag, beispielsweise beim Be- und Entladen.

Der Stellplatz ist seitlich durch die vorhandene Heckenbepflanzung eingefasst und fügt sich harmonisch in den gepflegten Außenbereich der Immobilie ein. Insgesamt stellt er eine praktische Ergänzung zu den vorhandenen Parkmöglichkeiten des Hauses dar.



Grundriss Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich, Terrasse, Küche, Hauswirtschaftsraum



Grundriss Obergeschoss

Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer

Kaufpreis: 389.000,- €

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
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



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 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 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.