# Gute Architektur ist zeitlos - Viel Platz und Natur pur im Zweifamilienhaus



von Bohlen

IMMOBILIEN

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.

ivd

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





In attraktiver und unmittelbarer Feldrandlage von Lünen-Brambauer präsentiert sich dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1979 auf einem ca. 617 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, zwei separate Wohneinheiten und ein vielseitiges Platzangebot, das unterschiedlichste Wohnkonzepte ermöglicht.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 219 m², verteilt auf das Erd- und Dachgeschoss, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben mehrerer Generationen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder die Nutzung als großzügiges Familiendomizil. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113 m² und bietet neben den großzügigen Wohnbereichen mehrere Schlaf- beziehungsweise Kinderzimmer. Die angrenzende Terrasse schafft eine direkte Verbindung zum Garten und erweitert den Wohnbereich ins Freie. Im Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von rund 107 m². Auch hier erwartet die Bewohner eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafräumen sowie einem Balkon.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet neben klassischen Abstell- und Wirtschaftsräumen zusätzliche Flächen für Hobby und Freizeit. Eine großzügige Doppelgarage ergänzt das Platzangebot und unterstreicht die Alltagstauglichkeit der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Feldrandlage. Die angrenzenden Freiflächen verleihen dem Grundstück einen reizvollen, naturnahen Charakter und schaffen ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien und Menschen mit dem Wunsch nach Ruhe und Freiraum attraktiv ist.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine offene Gestaltung und den harmonischen Übergang zum angrenzenden Essbereich. Besonders beeindruckend ist die großflächige Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und einem wunderschönen Blick auf die unmittelbar angrenzenden Felder. Der helle Fliesenboden und der gemauerte Kamin verleihen dem Raum einen gemütlichen Charakter. Dank des großzügigen Schnitts bietet der Wohnbereich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bildet den idealen Mittelpunkt für das gemeinsame Familienleben.


von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN





Der direkt an den Wohnbereich angrenzende Essbereich überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre und die großzügigen Fensterflächen, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Der einheitliche helle Fliesenboden verbindet den Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander und sorgt so für ein stimmiges Gesamtbild. Ein besonderes Highlight ist der markante, gemauerte Kamin, der als optischer Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich fungiert und beiden Bereichen einen besonderen Charakter verleiht. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für eine große Tafel und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten mit Familie und Freunden ein.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Die Küche im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz zum Zubereiten Ihrer Speisen. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Außenbereich, der kurze Wege auf die Terrasse und in den Garten ermöglicht. Von hieraus können Sie den herrlichen Blick auf das offene Feld genießen. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, die Küche durch einen geringen baulichen Aufwand zum Essbereich zu öffnen und so ein modernes, offenes Raumkonzept zu realisieren.


von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN





Der großzügige und gepflegte Garten begeistert insbesondere durch seine außergewöhnliche Lage unmittelbar angrenzend an weitläufige Wiesen und Felder. Der unverbaute Blick ins Grüne schafft eine besondere Wohnatmosphäre und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Erholung. Die weitläufige Rasenfläche bietet reichlich Platz zum Spielen, Entspannen und für individuelle Gestaltungsideen. Liebevoll angelegte Beete mit verschiedenen Sträuchern und Ziergehölzen verleihen dem Garten einen gepflegten und einladenden Charakter. Die direkte Feldrandlage macht diesen Außenbereich zu einem besonderen Rückzugsort für Naturliebhaber und Familien.


von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN





Die großzügige, gepflasterte Terrasse bietet reichlich Platz für gemütliche Sitzgruppen, Sonnenliegen und gesellige Stunden im Freien. Über die breite Schiebetür ist sie direkt mit dem Wohnbereich verbunden und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Teil der Terrasse ist mit einer lichtdurchlässigen Überdachung sowie seitlichen Glaselementen versehen und bietet dadurch einen geschützten Sitzplatz. Besonders beeindruckend ist der unverbaute Blick auf die unmittelbar angrenzenden Wiesen und Felder, der eine außergewöhnliche Atmosphäre schafft und zum Entspannen einlädt.

Das nahegelegene Mühlenbachtal, ein geschütztes Natur- und Erholungsgebiet entlang des Mühlenbachs, unterstreicht den besonderen Reiz dieser naturnahen Umgebung. Hier lässt sich die Ruhe der Landschaft genießen, während Fischreiher, Störche oder Greifvögel direkt vom Garten oder von der Terrasse aus zu beobachten sind. Die unmittelbare Nähe zur Natur verleiht diesem Außenbereich eine einzigartige Atmosphäre und bietet einen idealen Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und entspannte Stunden im Grünen zu verbringen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Das helle Kinderzimmer im Erdgeschoss bietet durch seinen gut geschnittenen Grundriss vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Neben einem Schlafbereich findet hier auch ein Schreibtisch oder eine gemütliche Spielecke problemlos Platz. Das große Fenster sorgt für angenehmen Tageslichteinfall und eine wohnliche Atmosphäre. Alternativ lässt sich der Raum auch hervorragend als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Das weitere Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer. Der längliche, großzügige Schnitt bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich sowie zusätzliche Möbel. Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten lässt sich das Zimmer individuell an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner anpassen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Das großzügige Elternschlafzimmer im Erdgeschoss überzeugt durch seinen gut geschnittenen Grundriss und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Das große Fenster sorgt für natürlichen Lichteinfall. Neben einem komfortablen Doppelbett bietet das Schlafzimmer ausreichend Platz für zusätzliche Kommoden. Besonders praktisch ist die großzügige Schrankwand, die viel Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände bereithält.







Das großzügige Tageslichtbad im Erdgeschoss bietet mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, zwei Waschbecken und einem WC eine umfangreiche Ausstattung für den täglichen Bedarf. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zu den Schlafzimmern ist es bequem erreichbar und schafft einen besonderen Komfort. Ein großer Spiegelschrank bietet zusätzlichen Stauraum, während das Milchglasfenster für eine natürliche Belichtung und Belüftung sorgt. Dank der großzügigen Raumaufteilung bietet das Badezimmer zudem vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Modernisierung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Das Kellergeschoss bietet ein vielseitiges Raumangebot und umfasst neben einem Hobbyraum und einem Gästebereich auch ein Gäste-WC, einen Vorratsraum sowie zwei weitere Kellerräume. Der Gästebereich ist mit einem Heizkörper ausgestattet und verfügt über Fenster, die für angenehmes Tageslicht sorgen. Die vorhandenen Rolläden ermöglich bei Bedarf eine zuverlässige Verdunklung. Damit stehen ausreichend Platz für Hobbys, Gäste und praktische Abstell- und Nutzmöglichkeiten zur Verfügung.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über einen separaten Zugang und ermöglicht somit eine unabhängige Nutzung beider Wohnungen. Der über wenige Stufen erreichbare Hauseingang führt in ein helles Treppenhaus, von dem aus sowohl die beiden Kellerräume als auch der Eingangsbereich der Wohnung zugänglich ist. Im Obergeschoss empfängt ein großzügiger Flurbereich die Bewohner und bietet Zugang zu den weiteren Räumlichkeiten. Die Wohnung eignet sich damit hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder zur separaten Vermietung.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Die Obergeschosswohnung verfügt über ein geräumiges Gäste-WC, das mit einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Die hellen Wand- und Bodenfliesen sowie ein Dachflächenfenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und natürlichen Lichteinfall. Der angrenzende Flurbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet die einzelnen Räumlichkeiten der Wohnung. Die hellen Wände und der Rundbogen zum dahinterliegenden Bereich schaffen eine offene und einladende Raumwirkung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Obergeschoss bildet das Herzstück der zweiten Wohneinheit. Die weitläufige Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großzügigen Essbereich. Die großen Fensterflächen sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse und eröffnen sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von der Küche aus einen einmaligen Weitblick über das Mühlenbachtal. Während die vorhandenen Dachschrägen dem Raum einen besonderen Charakter verleihen, schaffen die bodentiefen Glaselemente  einen direkten Zugang auf den angrenzenden Balkon, der mit einem Sichtschutz ausgestattet ist und zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Der derzeitige Zustand mit freigelegtem Boden ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, den Raum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



Die separate Küche im Obergeschoss bietet mit ihrem großzügigen Schnitt ausreichend Platz für eine individuell gestaltete Einbauküche. Die vorhandenen Küchenanschlüsse ermöglichen eine flexible Planung und Einrichtung nach eigenen Vorstellungen. Das große Fenster sorgt für angenehmen Tageslichteinfall und bietet einen wunderschönen Ausblick ins Grüne.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Das Kinderzimmer im Obergeschoss überzeugt durch seinen praktischen, länglichen Grundriss und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das große Fenster sorgt für angenehmen Tageslichteinfall, während die Dachschräge mit dem sichtbaren Holzbalken dem Raum einen individuellen Charakter verleiht. Die hellen Wandflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten eine ideale Grundlage für persönliche Einrichtungsideen. Der derzeit freigelegte Estrichboden ermöglicht die Verlegung eines Bodenbelags nach eigenen Vorstellungen. Alternativ eignet sich der Raum auch hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Das Tageslichtbad im Obergeschoss bietet mit einer Badewanne inklusive Duschvorrichtung, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC eine funktionale Ausstattung. Ein großes Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und natürliche Belüftung. Dank des länglichen Grundrisses und der vorhandenen Raumgröße bietet das Badezimmer eine gute Grundlage für eine individuelle Modernisierung und zeitgemäße Neugestaltung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Das großzügige Elternschlafzimmer im Obergeschoss überzeugt durch seinen gut geschnittenen Grundriss und die angenehmen Lichtverhältnisse. Die großzügige Raumfläche bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie zusätzliche Kleiderschränke und Kommoden. Die hellen Wandflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre, während der derzeit freigelegte Estrichboden die Möglichkeit bietet, einen individuellen Bodenbelag nach eigenen Vorstellungen zu verlegen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



**Grundriss Kellergeschoss**

Gästebereich, Hobbyraum, Gäste-WC, Keller- und Vorratsräume, Heizungsraum, Waschküche

von Bohlen
IMMOBILIEN



**Grundriss Erdgeschoss**

Flur, Eingangsbereich, Küche, Wohn- und Essbereich, Terrasse, zwei Kinderzimmer, Gäste-WC, Badezimmer, Schlafzimmer

von Bohlen
IMMOBILIEN



**Grundriss Dachgeschoss**

Flur, Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohn- und Essbereich, Balkon, Küche, Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

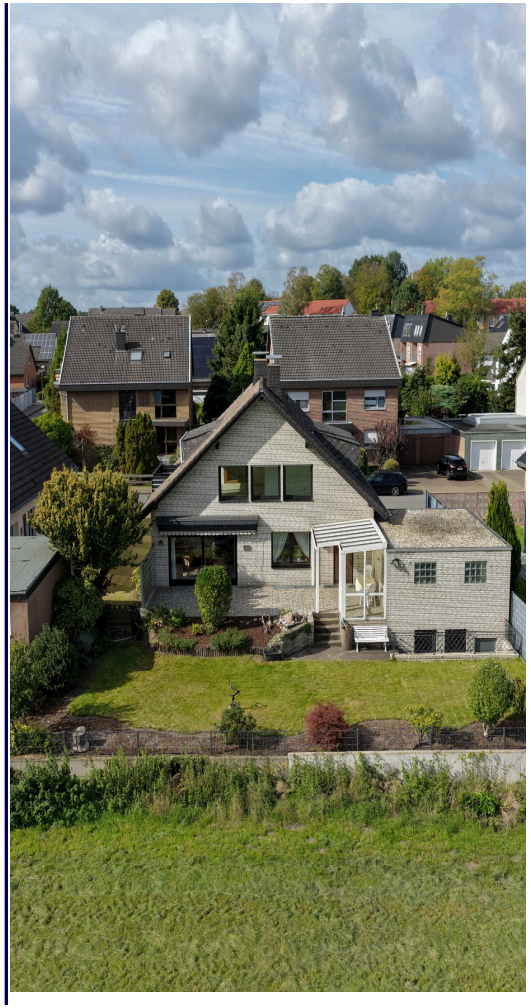
## Kaufpreis: 529.000,- €

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**
**Internet: www.vonbohlenimmobilien.de**

**© copyright - Alle Rechte vorbehalten**



von Bohlen
IMMOBILIEN

**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.