

Doppelhaushälfte mit großem Grundstück Potenzial zum 3-Familienhaus in Lünen-Gahmen





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 charmante Doppelhaushälfte in Lünen-Gahmen bietet auf ca. 164 m² Wohnfläche und einem ca. 534 m² großen Grundstück viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Das ca. 1928 erbaute Haus verfügt über mehrere gut nutzbare Räume auf verschiedenen Ebenen, einen Vollkeller, eine Garage sowie einen großzügigen Garten mit Terrasse.

Durch die vorhandene Raumaufteilung und die separaten Nutzungsmöglichkeiten bietet die Immobilie interessantes Potenzial zur Entwicklung eines 3-Familienhauses, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und Genehmigung. Der vorliegende Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 347,4 kWh/(m²·a) und damit die Energieeffizienzklasse H aus.

Nach augenscheinlicher Einschätzung weist die Doppelhaushälfte eine leichte Schiefelage auf; eine bautechnische Bewertung wurde nicht vorgenommen und kann bei weitergehen-



Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der Eingangsbereich präsentiert sich gepflegt und freundlich. Über den seitlichen Hauseingang gelangt man in eine helle Diele mit modernem, dunklem Fliesenboden und hellen Türen. Der Bereich wirkt aufgeräumt und funktional, bietet Platz für Garderobe und Schuhschrank und verbindet die einzelnen Ebenen des Hauses über das Treppenhaus.





Gäste-WC

Auf der Zwischenetage befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Der kompakte Raum ist hell gefliest und mit wandhängendem WC, Waschbecken, Spiegelfläche sowie Fenster ausgestattet. Dadurch wirkt das Gäste-WC angenehm hell und gut belüftet – eine komfortable Ergänzung für Bewohner und Gäste.



Essbereich



Esszimmer

Das Esszimmer präsentiert sich hell, freundlich und wohnlich.

Der Raum bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch mit mehreren Sitzplätzen und eignet sich ideal als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste.

Die helle Holzoptik des Bodens und die verkleidete Decke schaffen eine warme Atmosphäre, während die farblich akzentuierte Wand und das große Fenster dem Raum einen angenehmen, einladenden Charakter verleihen. Durch die vorhandenen Stellflächen für Schränke oder Vitrinen lässt sich der Essbereich zudem praktisch und dekorativ einrichten.





Badezimmer

Das Badezimmer im Erdgeschoss präsentiert sich hell, gepflegt und funktional gestaltet. Weiße Wandfliesen, ein moderner Boden in Holzoptik sowie dezente Deckenspots sorgen für eine freundliche und zeitlose Atmosphäre. Die Dusche ist mit einer Glasabtrennung, Regenbrause und zusätzlicher Handbrause ausgestattet und fügt sich platzsparend in den Raum ein.



Küche

Die Küche präsentiert sich großzügig, hell und funktional geschnitten. Die moderne Einbauküche in dunkler Frontgestaltung bietet viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen sowie alle wichtigen Anschlüsse und Geräte des täglichen Bedarfs. Besonders praktisch ist der integrierte Sitzbereich mit halbrunder Theke, der sich ideal für ein schnelles Frühstück oder den Kaffee zwischendurch eignet. Das große Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht, während die helle Boden- und Wandgestaltung den Raum freundlich und offen wirken lässt. Ergänzt wird die Küche durch eine platzsparende Treppe, die den Bereich zusätzlich interessant und individuell macht. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Wohnzimmer

Der Wohnbereich zeigt sich hell, gemütlich und angenehm großzügig. Durch die längliche Raumform lässt sich der Bereich sehr gut als klassisches Wohnzimmer mit großer Sofalandschaft, TV-Zone und zusätzlicher Dekoration nutzen. Die hellen Bodenbeläge, die weiß verkleidete Decke sowie die großen Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Besonders einladend wirkt der Raum durch die weichen Farbtöne und die wohnliche Einrichtung, wodurch ein behaglicher Rückzugsort für die ganze Familie entsteht. Auch für gesellige Abende oder entspannte Stunden bietet das Wohnzimmer ausreichend Platz und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.







Terrasse & Garten

Der Garten- und Terrassenbereich überzeugt durch seine großzügige, grüne Gestaltung und bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien. Die weitläufige Rasenfläche wird von gewachsenem Baum- und Heckenbestand eingerahmt und vermittelt dadurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Mehrere befestigte Terrassen- und Sitzbereiche schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütlicher Essplatz, Sonnenlounge oder ruhiger Rückzugsort. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Nebengebäude sowie die Garage und praktische gepflasterte Flächen. Insgesamt entsteht ein sehr familienfreundlicher Garten mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.





Terrasse & Garten

Das Nebengebäude erweitert den Außenbereich um einen vielseitig nutzbaren Party- und Barbereich. Der gefliesste Raum verfügt über eine gemütliche Theke in Klinkeroptik, Sitzmöglichkeiten und einen direkten Zugang zur Terrasse – ideal für gesellige Abende, Feiern oder als geschützter Aufenthaltsbereich im Garten.

Zusätzlich bietet das Nebengebäude praktische Abstellflächen für Gartengeräte, Terrassenmöbel, Werkzeuge und saisonale Gegenstände. Damit verbindet das Nebengebäude Freizeitwert, Stauraum und praktische Nutzbarkeit auf ideale Weise.



Terrasse & Garten







Obergeschoss

Im Obergeschoss setzt sich die flexible Nutzung der Immobilie fort: Da die Etagen über separate Zähler verfügen, bietet sich eine eigenständige Nutzung der einzelnen Ebenen grundsätzlich an. Das Schlafzimmer präsentiert sich hell, geräumig und wohnlich. Durch den langen, gut geschnittenen Raum findet problemlos ein großes Doppelbett Platz, zusätzlich bleiben Stellflächen für Kommoden oder einen Schminktisch erhalten. Das große Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht, während helle Bodenbeläge, dezente Wandfarben und die dekorative Deckenverkleidung eine ruhige, gemütliche Atmosphäre schaffen. Somit eignet sich das Zimmer ideal als komfortabler privater Rückzugsbereich im Obergeschoss.







Obergeschoss Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss präsentiert sich als helles Tageslichtbad mit funktionaler Ausstattung. Es verfügt über eine Badewanne, ein WC, ein Bidet sowie einen Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank. Die hellen Wandfliesen in Kombination mit dem dunklen Boden und dem schwarzen Handtuchheizkörper verleihen dem Raum einen gepflegten, kontrastreichen Charakter. Durch das Fenster ist eine natürliche Belichtung und Belüftung gegeben, wodurch das Bad angenehm freundlich wirkt.



Obergeschoss Ankleidezimmer/Küche

Das Ankleidezimmer im Obergeschoss bietet eine großzügige und vielseitig nutzbare Fläche mit viel Stauraumpotenzial. Der Raum ist aktuell mit Schrankelementen und Ablageflächen ausgestattet und eignet sich ideal als Ankleide, Hauswirtschaftsbereich oder zusätzlicher Abstellraum. Durch das große Fenster wirkt der Bereich hell und freundlich, während der dunkle Fliesenboden pflegeleicht und hochwertig erscheint.



Besonders interessant ist, dass dieser Raum ursprünglich als Küche genutzt wurde. Die entsprechenden Anschlüsse sind weiterhin vorhanden und befinden sich hinter den Schränken. Dadurch bietet sich hier bei Bedarf die Möglichkeit, wieder eine Küche einzurichten – ein wichtiger Vorteil für die separate Nutzung des Obergeschosses als eigenständige Wohneinheit.



Obergeschoss Kinderzimmer

Das Kinderzimmer im Obergeschoss wird derzeit als gemütliche Wellnessoase genutzt und bietet eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Der Raum verfügt über einen warmen Boden in Holzoptik, eine dekorative Deckenverkleidung sowie ausreichend Fläche für eine individuelle Nutzung – ob als Kinderzimmer, Hobbyraum, Arbeitszimmer oder privater Rückzugsbereich. Aktuell ist hier eine Sauna integriert, die den Raum zu einem besonderen Entspannungsbereich macht. Die Sauna kann auf Wunsch und nach Absprache übernommen werden. Durch das Fenster erhält der Raum Tageslicht und wirkt trotz der gemütlichen Gestaltung freundlich und einladend.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen und unterstreicht das Potenzial der Immobilie. Neben einem großzügigen Raum, der derzeit als Fitness- und Freizeitbereich genutzt wird, steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Gästezimmer oder Arbeitsbereich eignet. Durch die Dachschrägen entsteht eine gemütliche Atmosphäre, während die vorhandenen Fenster für Tageslicht sorgen.

Die ehemals vorhandene kleine Küche sowie das kleine Badezimmer wurden aktuell zu praktischen Abstellräumen umgenutzt. Dadurch bietet das Dachgeschoss wertvolle Stauflächen, kann bei Bedarf jedoch im Rahmen der baulichen Möglichkeiten wieder anders genutzt werden. Insgesamt eignet sich diese Ebene ideal als separater Wohn-, Gäste- oder Hobbybereich und ergänzt die Immobilie um zusätzliche Nutzungsvielfalt.



Garage

Die Garage befindet sich seitlich des Hauses und ist bequem über die gepflasterte Zufahrt erreichbar. Das moderne, dunkle Garagentor fügt sich harmonisch in die gepflegte Außenanlage ein. Vor der Garage stehen zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der Einfahrt zur Verfügung, sodass auch mehrere Fahrzeuge Platz finden können. Angrenzend befindet sich ein befestigter Terrassen- bzw. Sitzbereich, der sich ideal als kleine Sonnenlounge oder zusätzlicher Außenplatz nutzen lässt. Damit bietet der Bereich eine praktische Kombination aus Parkmöglichkeit, Stauraum und nutzbarer Außenfläche.



Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld im Lüner Stadtteil Gahmen und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Alltagserreichbarkeit. Familien profitieren von nahegelegenen Betreuungs- und Bildungsangeboten, darunter Kindertageseinrichtungen in Gahmen sowie der Teilstandort der Overbergschule im Stadtteil. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im näheren Umfeld und in den angrenzenden Lüner Stadtbereichen vorhanden, unter anderem durch Supermärkte und Discounter wie EDEKA, Lidl und ALDI. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Busverbindungen, unter anderem über die Linie 106, verbinden Gahmen mit Lünen-Süd, der Innenstadt sowie Dortmund-Derne. Damit bietet die Lage eine praktische Kombination aus Wohnruhe, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

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)

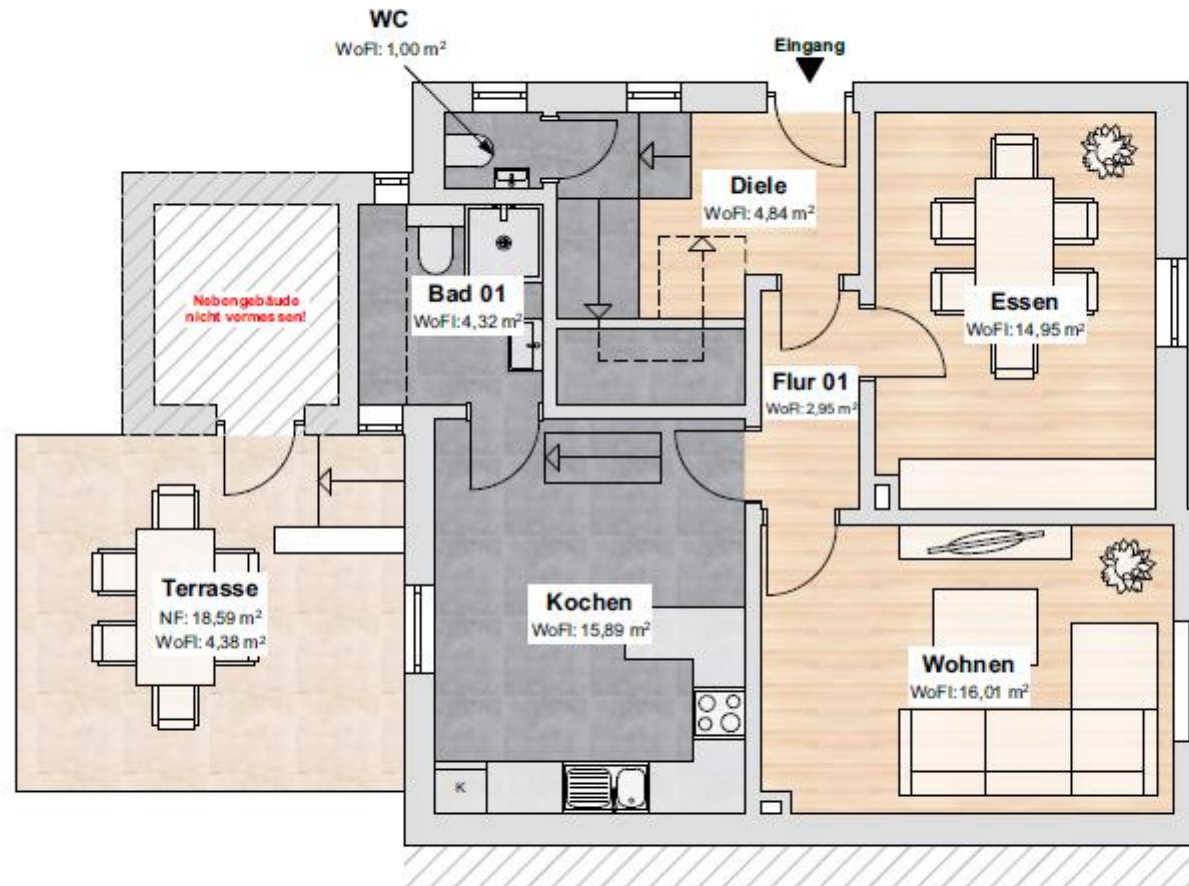
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten

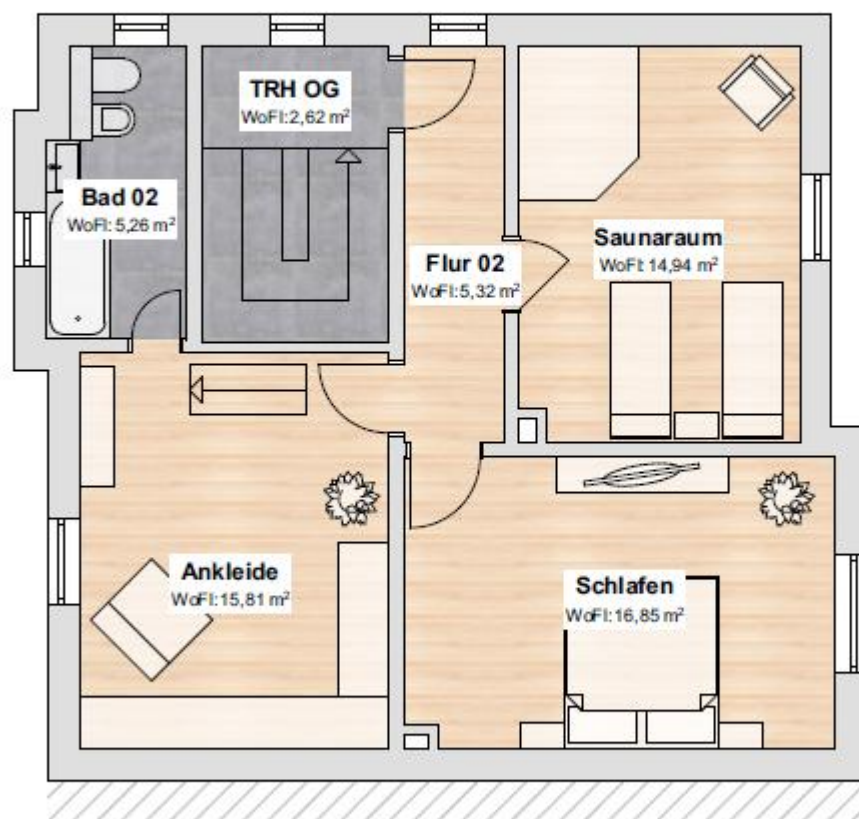




ERDGESCHOSS

Grundriss

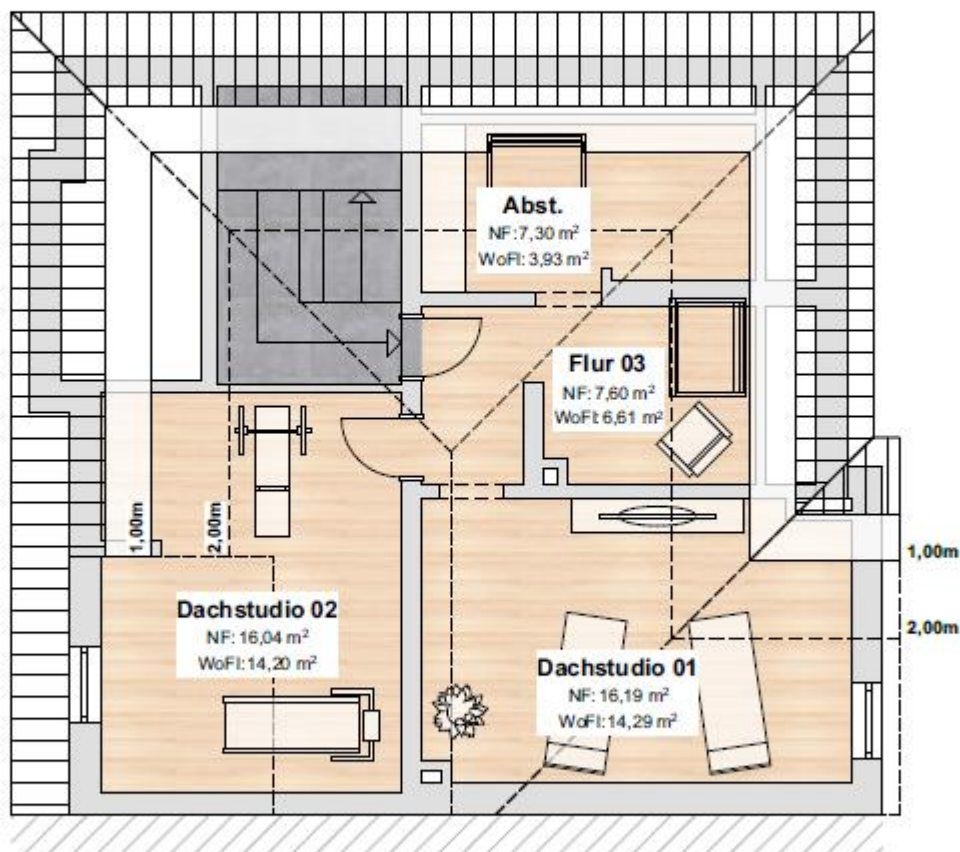
Diele, Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Treppenhaus, Wohnzimmer, Esszimmer, Terrasse



OBERGESCHOSS

Grundriss

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Ankleidezimmer



DACHGESCHOSS

Grundriss

Flur, zwei Kinderzimmer, Küche, Bad
(Anschlüsse vorhanden)

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.