Einfamilienhaus mit großem Garten
auf Selm-Cappenberg



von Bohlen
IMMOBILIEN

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

Dieses im Jahr 2000 erbaute Wohnhaus auf Selm-Cappenberg vereint großzügiges Wohnen mit einer ansprechenden Ausstattung und zahlreichen Extras, die den Wohnkomfort unterstreichen. Auf einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet die Immobilie viel Platz für eine kleine Familie und individuelle Wohnideen. Das ca. 551 m² große Grundstück ergänzt das Angebot und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse, die mit einer Beschattungsanlage ausgestattet ist und zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt. Elektrische Rollläden sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag.

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus mit besonderen Ausstattungsdetails:
Ein Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre, während die vorhandene Sauna im Badezimmer ideale Voraussetzungen für entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden bietet.

Für die Unterbringung Ihrer Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage mit integrierter Wallbox sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,8 kWp ergänzt die technische Ausstattung und ermöglicht die Nutzung selbst erzeugten Stroms. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der Energieverbrauchswert liegt bei 71,3 kWh/(m²·a).

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein Zuhause, das großzügiges Wohnen, praktische Ausstattungsmerkmale und attraktive Möglichkeiten zur Erholung miteinander verbindet.

von Bohlen
IMMOBILIEN





von Bohlen
IMMOBILIEN





Eingangsbereich

Der großzügige und helle Eingangsbereich empfängt Sie freundlich in Ihrem neuen Zuhause!

Linker Hand befindet sich das Gäste-WC, das mit hellen Fliesen und moderner Sanitärkeramik ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und eine natürliche Belüftung.

Geradeaus gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Gestaltung ein angenehmes Wohnambiente schafft. Von hier aus erreichen Sie sowohl die Küche als auch den Wintergarten, wodurch die einzelnen Bereiche harmonisch miteinander verbunden sind.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Wohnbereich





Wohn- & Essbereich

Der großzügig geschnittene, L-förmige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen den offenen, einladenden Charakter des Raumes. Der Kamin sorgt besonders an kühleren Tagen für behagliche Stunden und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Note.

Von hier aus erreichen Sie direkt die Küche und den Wintergarten. Auch die Terrasse und der Garten sind unmittelbar zugänglich und erweitern den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Essbereich

von Bohlen
IMMOBILIEN





Küche

Die Küche ist direkt vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus zugänglich und überzeugt durch ihre helle, freundliche Gestaltung. Die vorhandene Einbauküche bietet reichlich Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen und wird durch einen integrierten Essbereich ergänzt, der sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten eignet. Große Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Plus ist der angrenzende, geschickt integrierte Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Platz für Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Vorräte bietet. Dadurch entsteht eine praktische Ergänzung zur Küche, die für Ordnung sorgt und den Alltag erleichtert.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Hauswirtschaftsraum

von Bohlen
IMMOBILIEN





Wintergarten

Der Wintergarten erweitert den Wohnraum um einen vielseitig nutzbaren Bereich mit besonderem Wohlfühlcharakter. Die umlaufenden Glasflächen eröffnen einen schönen Blick ins Grüne und lassen viel Tageslicht herein. Eine gemütliche Lounge-Ecke lädt zum Entspannen ein, während der separate Essplatz ideale Voraussetzungen für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Durch die geschützte Lage lässt sich dieser Bereich unabhängig vom Wetter genießen und schafft eine schöne Verbindung zwischen Haus und Garten.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Wintergarten

von Bohlen
IMMOBILIEN



Terrasse

von Bohlen
IMMOBILIEN





Terrasse

Die großzügige Terrasse bietet einen attraktiven Platz für entspannte Stunden im Freien. Der hochwertige Holzbelag verleiht dem Außenbereich eine warme und einladende Atmosphäre. Dank der transparenten Überdachung ist die Terrasse teilweise vor Witterungseinflüssen geschützt und lässt gleichzeitig viel Tageslicht herein. Eine gemütliche Sitzgruppe sowie ein separater Essbereich schaffen ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Durch die direkte Verbindung zum Wintergarten entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Ihre grüne Oase

zum Entspannen und Genießen!

von Bohlen
IMMOBILIEN



Garten





Garten

Der liebevoll angelegte Garten bietet neben einer großzügigen Rasenfläche auch einen gemütlichen Sitzbereich, der zum Verweilen im Freien einlädt. Umgeben von dichten Hecken und gewachsenem Baumbestand entsteht eine angenehm grüne und geschützte Atmosphäre. Ein charmantes Gartenhaus ergänzt den Außenbereich und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Zusammenkünfte oder Zeit mit der Familie – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten, den Garten ganz nach Ihren Wünschen zu genießen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Bürozimmer

Das kleine, L-förmig geschnittene Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Arbeitsbereich. Durch das Fenster fällt angenehmes Tageslicht ein, das eine ideale Arbeitsatmosphäre schafft. Die besondere Raumaufteilung bietet neben Platz für einen Schreibtisch auch eine praktische Nische, die sich hervorragend als kleine Ankleide oder zusätzlicher Stauraumbereich nutzen lässt.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Schlafzimmer

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Der helle Holzboden und die Dachschrägen verleihen dem Raum einen wohnlichen Charakter. Zwei Einbaukleiderschränke ergänzen den Raum und sorgen für praktischen Stauraum.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Badezimmer

von Bohlen
IMMOBILIEN





Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer vereint Komfort und Entspannung auf besondere Weise. Eine freistehende Badewanne bildet einen stilvollen Blickfang, während die bodentiefe Dusche den Raum um eine moderne und praktische Komponente ergänzt. Der elegante Waschtisch mit breiter Ablagefläche und passendem Spiegel fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Das separate WC, das sich hinter dem Duschbereich befindet, bietet zusätzliche Privatsphäre.

Ein besonderes Extra: die integrierte Sauna, die den Badbereich um eine private Wellnesszone erweitert. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und sich eine erholsame Auszeit in den eigenen vier Wänden gönnen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Wärme, Ruhe und Erholung – direkt zuhause







von Bohlen
IMMOBILIEN

Kinderzimmer

Das Kinderzimmer bietet Platz für eine individuelle Einrichtung und verfügt über eine Treppe mit Zugang zum Spitzboden.

Dieser zusätzliche Bereich eignet sich ideal als Stauraum.

Hier befindet sich zudem die Heizungsanlage des Hauses.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Spitzboden

von Bohlen
IMMOBILIEN



Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Selm-Cappenberg. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen nach Lünen, Werne, Dortmund oder ins Münsterland. Auf Cappenberg gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterbildende Schulen sind in den Nachbarorten vorhanden.
Direkt vor der Haustür finden Sie die schönsten Naherholungsgebiete, wie z.B. der Cappenberger Forst und das Schloss Cappenberg in dem Kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Kaufpreis: 599.000,- €

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



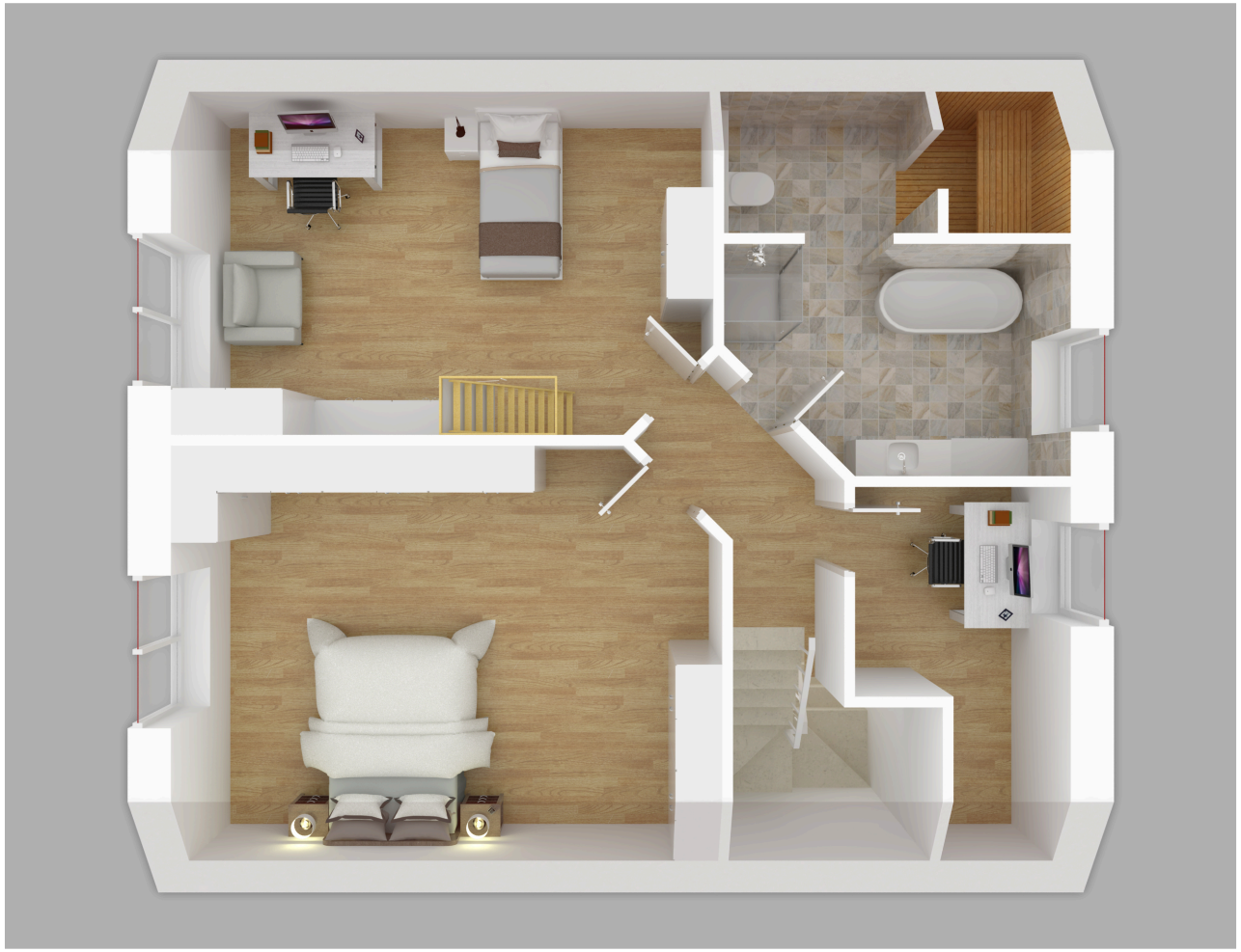
von Bohlen
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC,
Wohn- & Essbereich, Küche,
Wintergarten, Terrasse

von Bohlen
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Flur, Bürozimmer, Badezimmer,
Schlafzimmer, Kinderzimmer

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.