Viel Platz für Ihre Wohnträume!

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Hausdülmen



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

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 befindet sich in beliebter Wohnlage von Hausdülmen und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² sowie einem ca. 380 m² großen Grundstück ein ansprechendes Zuhause für Paare und Familien.

Im Inneren erwartet Sie eine durchdachte Wohnatmosphäre, die durch den hochwertigen Printkorkboden im Erdgeschoss ergänzt wird.

Ein gemauerter Kamin bildet einen besonderen Blickfang im Wohnbereich und schafft gerade an kühleren Tagen einen gemütlichen Rückzugsort. Das Kellergeschoss ist vollständig gefliest und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Auch der Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Die überdachte Terrasse ermöglicht unabhängig von der Witterung angenehme Stunden im Freien und bietet einen schönen Übergang zum Garten. Neben dem Carport steht Ihnen zudem ein praktischer Geräteraum zur Verfügung.

Ein besonderes Augenmerk verdient die technische Ausstattung: Die im Jahr 2025 installierte Luft-Wärmepumpe sorgt für eine moderne und zukunftsorientierte Wärmeversorgung. Die Heizungsanlage ist bereits für die Einbindung einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Dank der optimalen Südausrichtung des Daches sind hierfür zudem gute Voraussetzungen gegeben.

Laut vorliegendem Energieverbrauchsausweis beträgt der Endenergiebedarfswert 92,7 kWh/(m²*a), was der Energieeffizienzklasse "C" entspricht.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen und offenen Gestaltung. Die geräumige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie weitere Einrichtungsmöglichkeiten und bildet den zentralen Zugang zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Ein besonderer Blickfang ist die offen gestaltete Treppenkonstruktion mit gefliesten Stufen, die zum Obergeschoss führt und sich harmonisch in den Eingangsbereich einfügt.

Direkt von der Diele aus erreichen Sie das separate Gäste-WC, welches mit einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt hier für angenehme Lichtverhältnisse und eine natürliche Belüftung.

Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien und Alltagsgegenstände bietet.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Wohn- & Essbereich

Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie die angenehmen Lichtverhältnisse. Der charmante Erker sorgt für zusätzlichen Lichteinfall und verleiht dem Raum eine besondere Wohnatmosphäre. Ein weiterer Blickfang ist der gemauerte Kamin, der für ein behagliches Ambiente sorgt und zu gemütlichen Stunden einlädt. Die elektrischen Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine individuelle Regulierung des Tageslichts. Dank der offenen Raumgestaltung ergeben sich vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten sowie eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die Küche als auch in den Flur.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Auch an kühlen Tagen genießen Sie hier eine behagliche Wohnatmosphäre!





Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Gästen. Durch die großen Fenster- und Türelemente wirkt der Raum besonders hell und freundlich und eröffnet zugleich einen schönen Blick in den Garten.

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 doppelflügeligen Terrassentüren um den Außenbereich erweitern. Insgesamt überzeugt der Wohn- und Essbereich durch seine Größe, die gute Belichtung und die vielseitigen Möblierungsmöglichkeiten.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Küche

Die Küche präsentiert sich hell und freundlich und bietet mit ihrer länglichen Raumgestaltung eine praktische Kombination aus Kochen und Essen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und verfügt über ausreichend Arbeits- und Stauraum für den täglichen Bedarf. Ein gemütlicher Essbereich ergänzt die Küche und schafft Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Garten, der den Raum zusätzlich mit Tageslicht versorgt und eine angenehme Verbindung zum Außenbereich schafft.


von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN





Terrasse

Die 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.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Garten

Der Gartenbereich präsentiert sich angenehm und pflegeleicht gestaltet. Durch die Hecken sowie die vorhandene Bepflanzung wird er auf natürliche Weise eingefasst und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein zusätzlicher Staketenzaun sorgt für eine kindersichere Einfriedung des Grundstücks und schafft somit einen geschützten Außenbereich. Neben der großzügigen Rasenfläche laden schattige Plätze unter dem vorhandenen Baumbestand zum Verweilen und Entspannen ein.

Insgesamt überzeugt der Garten durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Rückzugsort, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als geschützter Spielbereich für Kinder.

von Bohlen
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer ca. 16 m² Wohnfläche bietet ausreichend Platz für ein großzügiges Doppelbett sowie weitere Schlafzimmermöbel. Durch den gut nutzbaren Zuschnitt lässt sich der Raum angenehm und funktional möblieren.

Die vorhandenen Schrägen schaffen dabei einen gemütlichen Charakter, ohne die Stellmöglichkeiten wesentlich einzuschränken. Entlang der geraden Wandflächen ist ausreichend Platz für größere Kleiderschränke vorhanden.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



Kinderzimmer

Das helle und gemütlich gestaltete Kinderzimmer bietet ausreichend Platz zum Spielen, Toben und Wohlfühlen. Die charmanten Dachschrägen verleihen dem Raum einen besonderen Charakter, während das Fenster für angenehme Tageslichtverhältnisse und eine freundliche Atmosphäre sorgt. Neben genügend Platz für ein Bett und verschiedene Spielmöglichkeiten lässt sich auch eine gemütliche Lese- oder Kuschelecke einrichten. Dank der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten kann der Raum individuell eingerichtet und alternativ auch als Büro oder Arbeitszimmer genutzt werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Kinderzimmer II.

Das Kinderzimmer im Obergeschoss bietet mit ca. 13 m² Wohnfläche ebenfalls sehr gute Nutzungsmöglichkeiten. Der Raum ist angenehm proportioniert und lässt sich problemlos mit Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch und weiteren Möbeln ausstatten.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Badezimmer

Das helle und großzügig gestaltete Badezimmer überzeugt durch seine moderne und funktionale Ausstattung. Es verfügt über eine verglaste Dusche sowie zwei separate Waschbecken mit praktischen Ablage- und Unterschrankmöglichkeiten.

Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Badewanne und ein WC. Die großflächigen hellen Fliesen an Wänden und Boden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Ein großes Fenster sorgt zudem für angenehme Tageslichtverhältnisse und eine natürliche Belüftung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Kellergeschoss Büroraum

Der großzügig geschnittene und gepflegte Kellerraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise ideal als Arbeitszimmer oder Büro. Die hellen Wandflächen und der geflieste Boden sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre. Das großzügige Fenster ermöglicht einen angenehmen Tageslichteinfall und schafft gute Voraussetzungen für eine Nutzung als Arbeitsbereich. Ein weiterer Vorteil sind die unter Putz verlegten Leitungen, die zu einem ordentlichen und harmonischen Gesamtbild beitragen. Dank seiner Größe und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten lässt sich der Raum individuell an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Carport

Der Carport befindet sich linker Hand des Hauses und bietet einen zusätzlichen, überdachten Stellplatz. Direkt angrenzend steht Ihnen ein praktischer Geräteraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum für Gartengeräte und sonstige Utensilien bietet.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Lage

Die Immobilie befindet sich in Hausdülmen, einer attraktiven Stadt im Herzen des Münsterlandes. Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet vorhanden.

Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Über die Autobahnen A43 und A31 sowie den regionalen Bahnverkehr sind die umliegenden Städte, insbesondere Münster und das Ruhrgebiet, gut erreichbar.

Insgesamt verbindet der Standort eine gute Erreichbarkeit mit den Vorzügen einer lebenswerten Stadt im Münsterland.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, Wohn- & Essbereich

von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss Obergeschoss

Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer II., Badezimmer

von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss Kellergeschoss

Büroraum, Kellerraum, Waschraum, Abstellraum, Werkstatt

Kaufpreis: 398.000,- €

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.