Exklusive Doppelhaushälfte
KFW-55ee - Fußbodenkühlung - Kamin uvm.



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



Dieses großzügige KfW-55ee Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 285 m² großen Grundstück. Es ist 2025 in beliebter und familienfreundlicher Wohnlage von Olfen erbaut worden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 137 m² über zwei Etagen zzgl. wohnlichem Dachboden lässt es sich sehr gut leben. Hier ist viel Raum für eine kleine Familie oder für Paare mit viel Platzbedarf.
Im Winter sorgt eine Geothermieheizung für besonders effiziente und wohlige Wärme. Kalte Füße sind dank der Fußbodenheizung passé. Die moderne Fußbodenkühlung sorgt im Sommer für angenehme Raumtemperaturen.
Der direkt an das Haus angrenzende Carportstellplatz bietet Platz zum Parken Ihres Fahrzeuges.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Eingangsbereich

In diesem geräumigen Eingangsbereich können sie Ihre Gäste hervorragend empfangen. Hier ist viel Platz für Ihre Garderobe.

Das gesamte Haus ist einheitlich gefliest und besticht durch seine gute Raumaufteilung. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Wohn– und Esszimmer, eine offene Küche, ein Gäste-Bad, ein Abstellraum sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.





Gäste-Bad & Hauswirtschaftsraum

Seitlich des Eingangsbereiches steht Ihnen das Tageslicht Gäste-Badezimmer zur Verfügung.
Es ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel sowie einer Toilette ausgestattet. Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.

Angrenzend bietet der Hauswirtschaftsraum reichlich Stauraum für Ihre Utensilien. Waschmaschinen und Trockneranschlüsse sind hier ebenfalls vorhanden.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Wohnzimmer

Im weiteren Verlauf steht Ihnen das geräumige Wohnzimmer zur Verfügung.
Hier haben Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im hinteren Bereich können Sie einen großen Couchbereich mit Heimkino einrichten. Im vorderen Bereich könnte Platz für die große Tafel entstehen.
Genießen Sie das prasselnde Kaminfeuer an kalten Wintertagen am modernen Kaminofen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Küche

Durch die offene Küchengestaltung können Sie kochen und speisen hervorragend miteinander kombinieren.

Die Küche steht im Eigentum der Vormieter und kann auf Wunsch nach Absprache erworben werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN









von Bohlen
IMMOBILIEN

Terrasse/ Garten

Hier können Sie Grillfeste mit Freunden und Familie veranstalten.

Darüber hinaus bietet der Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum, um die frische Luft und sonnige Stunden in vollen Zügen zu genießen.

Die einzelnen Gartenbereiche sind durch pflegeleichte Hecken voneinander getrennt, die für eine angenehme Abgrenzung und Privatsphäre sorgen.





Obergschoss

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Büro und ein Badezimmer.

Alternativ kann hier auch ein Fitnessbereich entstehen.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine bodentiefe, große Dusche, eine Toilette, ein Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel, eine Badewanne sowie einen Handtuchheizkörper. Ebenfalls findet hier in einer Nische ein Badezimmerschrank seinen Platz.





Ankleidezimmer/Kinderzimmer

Das helle und großzügig geschnittene Ankleidezimmer überzeugt durch seine bodentiefen Fenster, die für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen und einen schönen Blick ins Grüne bieten.

Alternativ lässt sich der Raum hervorragend als Kinderzimmer, Spielzimmer oder Homeoffice gestalten. So bietet er flexible Nutzungsmöglichkeiten und passt sich individuellen Wohnbedürfnissen optimal an.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer bietet reichtlich Stellfläche für Betten, Schränke und Kommoden.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Das ausgebaute und wohnlich nutzbare Dachgeschoss ist nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet. Es ist ebenfalls grau gefliest und verfügt über Heizkörper sowie ein Klimasplitgerät. So könnte hier ein Gästezimmer entstehen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage von Olfen. Direkt angrenzend bietet die grüne Umgebung, das Naturbad Olfen sowie der Rundwanderweg zahlreiche Spazier- und Fahrradwege. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

Kaltmiete: **1.720,-€**
Carport: **50,- €**

Nebenkosten: 395,- € zzgl. Strom
Kaution: 3.440,- €

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Vermieters. 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



Grundriss
Erdgeschoss

Eingangsbereich, Hauswirtschaftsraum, Wohn- Esszimmer, offene Küche, Gäste-Bad, Treppenhaus, Terrasse

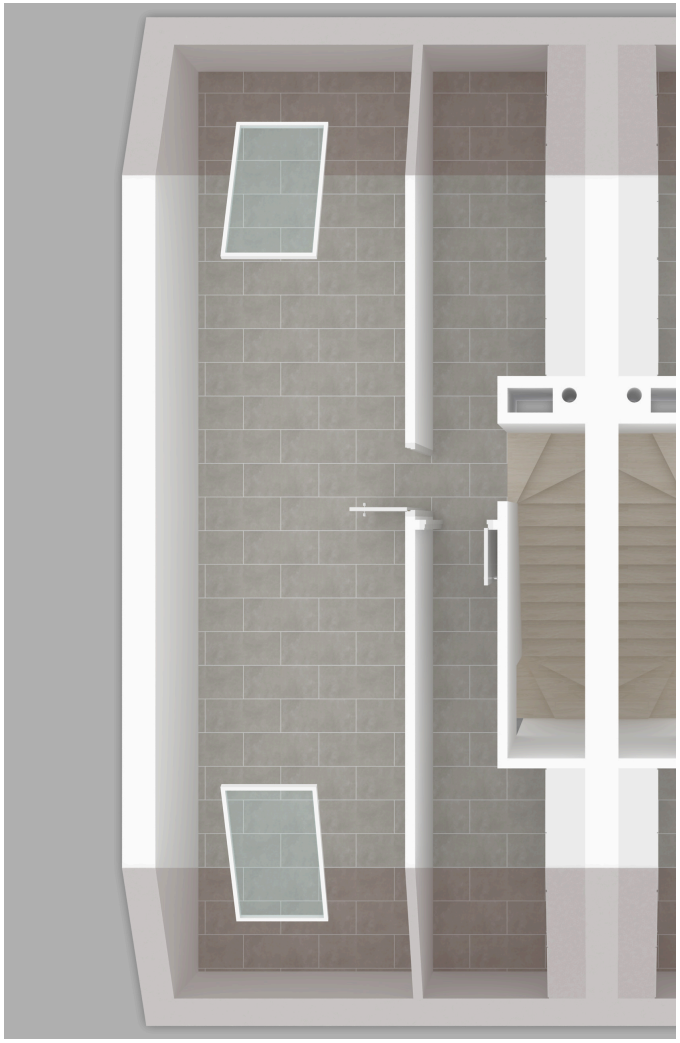


von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss
Obergeschoss

Badezimmer, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro

von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss Dachgeschoss

Technik, Dachstudio

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.