

**Modernes und familienfreundliches Einfamilienhaus**  
in beliebter Wohnlage mit Whirlpool, Garten und Pool





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 moderne und familienfreundliche Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Lünen.

Das im Jahre 2006 erbaute Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern viel Platz zum Wohnen und Leben.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Endenergieverbrauchswert beträgt 88,1 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die 9,9 kWp Photovoltaikanlage sorgt für eine effiziente Stromersparnis. Im Zuge der Installation im Jahre 2016 wurde auch das Dach neu eingedeckt.

Die direkt an den Garten angrenzende große Garage sowie der davor gelegene Stellplatz bieten Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge. Über das Gartentor haben Sie einen direkten Zugang zum Garten und Poolbereich. Zwischen 2015-2018 wurden aufwendige Gartenarbeiten im Wert von ca. 175.000,- € (inkl. Pool und Co.) vorgenommen. Dies hat zu einer deutlichen Aufwertung geführt. Der Garten samt Pool & Whirlpool bietet viel Platz für Freizeitgestaltung und zum Toben und Spielen für Ihre Kinder.

Der technische Komfort wird auch im Haus fortgeführt. Die Haus-Staubsauganlage lädt zur einfachen Reinigung der Immobilie ein. Die 2012 installierte Daikin-Klimaanlage in den drei Schlafbereichen sorgt auch an heißen Sommertagen für einen erholsamen und kühlen Schlaf. Kalte Füße sind dank der Fußbodenheizung passé.





***Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!***

Durch den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie in alle Räume dieser Etage.

Hier befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, die geräumige Küche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC.

Über die Treppe im Flur erreichen Sie die Räumlichkeiten im Obergeschoss.

Auf allen Etagen der Immobilie befinden sich elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung.





## Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Zwei Fenster sorgen für natürliche Abluft und viel Lichteinfall. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber nach Absprache übernommen werden.







### **Wohnbereich**

Der einladende Wohn- und Essbereich ermöglicht Ihnen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung. Hier können Sie die große Tafel einrichten und mit Freunden und Familie Ihre Speisen genießen.





## Wohnbereich

Die imposanten Fenster-Türenelemente lassen viel Licht in den Raum und sind mit Rollläden ausgestattet. Hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und bietet Sonne bis in die späten Abendstunden.

Der gesamte Boden im Erdgeschoss ist mit pflegeleichten Fliesen ausgelegt. Das sorgt für eine großzügige und ruhige Optik in allen Räumlichkeiten. Der Kachelofen (Firma Biofire) sorgt für behagliche Wärme an kalten Wintertagen und kann auch nach neuer Verordnung weiterhin betrieben werden.



## Terrasse

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Auf der beleuchteten Terrasse, welche vom Wohnzimmer aus zu erreichen ist, können Sie wunderbar entspannen.

Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse ist teilweise überdacht und bietet auch an schlechten Tagen Aufenthaltsqualität. Durch die Glaselemente der Edelstahlüberdachung können Sie an besonders klaren Abendstunden den herrlichen Sternenhimmel betrachten.

Die elektrische Markise spendet Schatten an heißen Sommertagen.





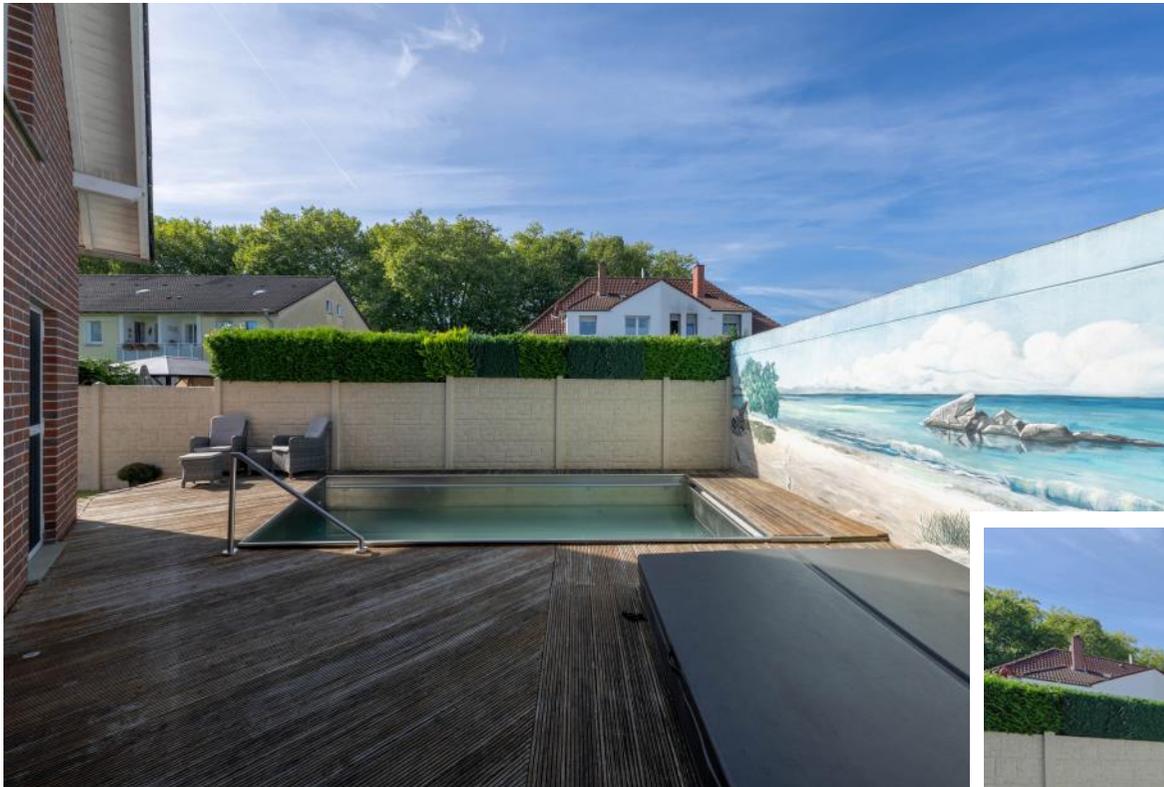


Poolbereich

## *Erholung und Badespaß pur!*

Der große Pool lädt zum Schwimmen und Abkühlen an heißen Tagen ein. Die vollautomatische Pflege sowie die elektrische Rollladenabdeckung bieten besonderen Komfort.

Der angrenzende Whirlpool mit Massagedüsen sorgt für entspannende und wohltuende Augenblicke. Die verwendeten Stahlmaterialien (V4A-Stahl) des beheizten und beleuchteten Pools sorgen für eine hohe Qualität und Langlebigkeit.





Garten

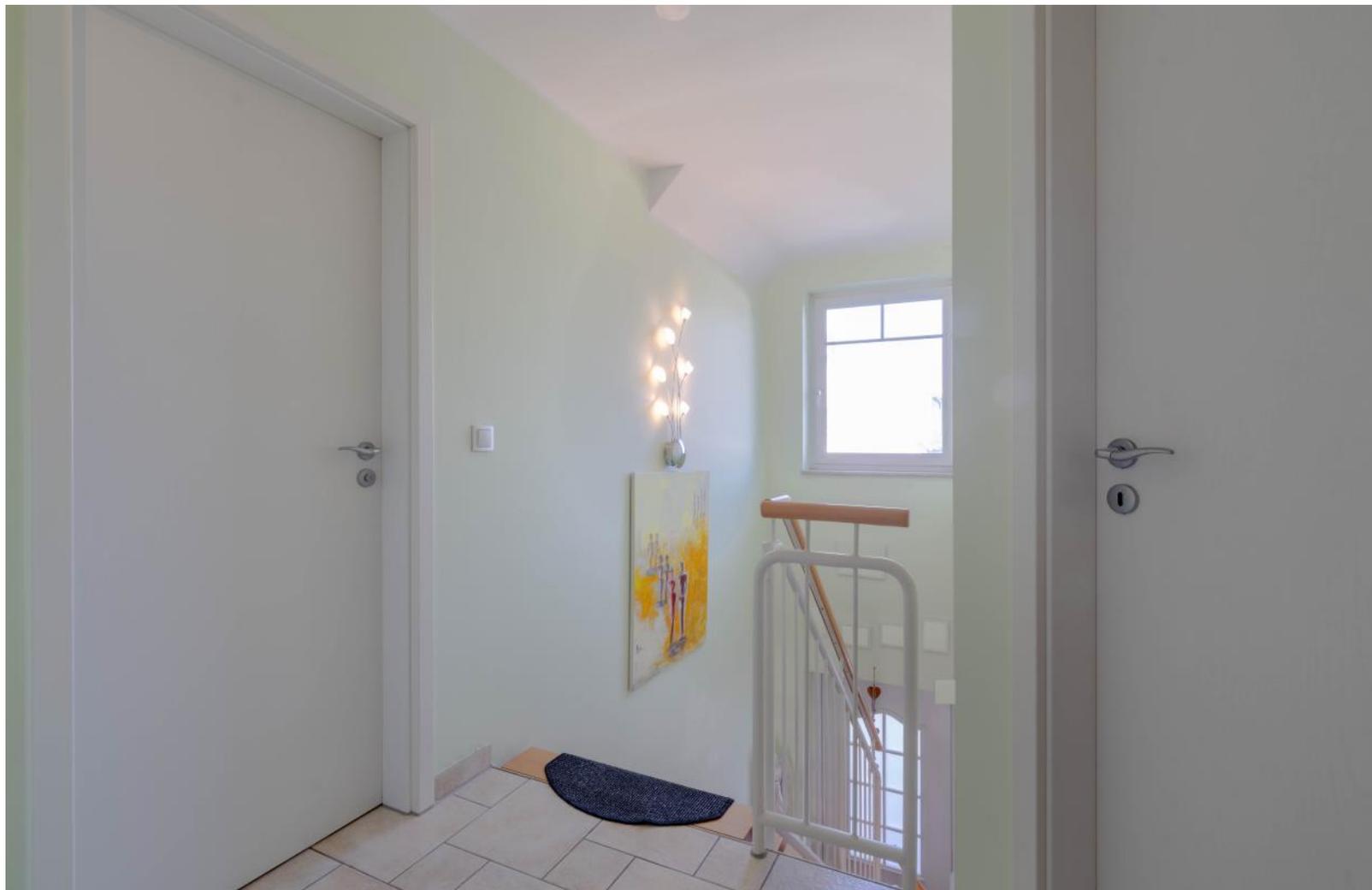


Im Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen. Die 9m lange Garage bietet Stauraum für Gartenauflagen und Co..

## Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Büro, ein Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Die Wohnräume der Etage sind mit hochwertigem Parkett verlegt.









## Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, eine Toilette, ein Bidet und ein Waschbecken. Das gesamte Badezimmer ist mit weißen Wandfliesen sowie weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Die mediterranen Bodenfliesen verleihen dem Badezimmer eine warme Atmosphäre. Der Handtuchheizkörper sorgt für wohlig warme Handtücher.



### **Obergeschoss Schlafzimmer**

In dem Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen. Zwei Fenster sorgen für frische Luft und ein freundliches Wohngefühl. Die Klimaanlage in sämtlichen Schlafräumen spendet angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen.





### **Kinderzimmer I**

Hier ist viel Platz zum Spielen und Träumen! Im ca. 14 m<sup>2</sup> großen Kinderzimmer ist reichlich Stellfläche für Ihre Möblierung.





## **Büro**

Das Büro bietet Platz für Ihr Homeoffice oder Ihren Gästebereich.



Ein Fenster sorgt für reichlich Lichteinfall.



### **Garage und Stellplatz**

Zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge steht Ihnen sowohl ein Garagenstellplatz als auch der davorliegende Vorplatz zur Verfügung.

Die 9 m lange Garage verfügt über ein elektrisches Garagentor sowie einen Gartenzugang.



### Lage

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Lünen-Horstmar.

Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Zahlreiche Radwege führen durch die angrenzenden Erholungsgebiete und laden zu ausgedehnten Radtouren ein. Das Schloss Schwansbell sowie der Horstmarer See sind fußläufig gut zu erreichen. Hervorragend sind auch die Anbindungen an die umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen.

**Der Kaufpreis: 485.000,- €**

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](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





**Grundriss  
Erdgeschoss**

Eingangsbereich, Gäste-  
WC, Hauswirtschafts-  
raum, Wohn- & Esszim-  
mer mit Zugang zur Ter-  
rasse und Garten, Küche



**Grundriss  
Obergeschoss**

Flur, Badezimmer, Schlafzim-  
mer, Kinderzimmer, Büro

**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 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 Mitsächlichkeit 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.