

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit großem Garten in beliebter Wohnlage von Lünen-Horstmar





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.



Dieses familienfreundliche und unterkellerte Reihennittelhaus wurde 1967 auf einem ca. 259 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Lünen-Horstmar erbaut.

Mit einer Wohnfläche von 115 m² zuzüglich einem ausgebauten Dachstudio mit einer Größe von ca. 28 m² bietet das Haus viel Platz zum Wohnen und Leben für eine große Familie oder für Paare mit viel Platzbedarf.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert:

- 2014 neue Kunststofffenster 2-fach verglast
- 2014 alle Türen und Böden erneuert
- 2016 neue Gaszentralheizung installiert
- 2023 Dach gedämmt und Dachbodenausbau

Die Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme. Der Energieausweis hat einen Wert von 195,3 kWh(m² a) und eine Energieeffizienz F.

Der direkt vor dem Haus gelegene und gepflasterte Stellplatz bietet Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.



Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!

Durch die Diele im Erdgeschoss gelangen Sie in alle Räume dieser Etage sowie ins Obergeschoss.

Hier befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Essbereich und Terrassenzugang, die Küche sowie ein Gäste-WC.



Das Erdgeschoss ist mit hellen Fliesen ausgestattet. Im Gäste-WC steht Ihnen eine Toilette sowie ein Waschbecken zur Verfügung. Das Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.



Wohn- & Essbereich

Der einladende Wohn- und Essbereich ermöglicht Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung.

Die imposanten Fenster-Türenelemente sowie ein Fenster im Essbereich ermöglichen viel Lichteinfall. Hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und bietet Sonne bis in die Abendstunden.





Der moderne Kamin sorgt für behagliche Wärme an kalten Winterabenden.



Essbereich





Küche/ Essbereich

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Ein Fenster sorgt für natürliche Abluft. Praktisch gelegen ist der angrenzende Essbereich, welcher direkt zu erreichen ist. In der Küche befindet sich ein kleiner Essbereich mit einem Tisch und Stühlen.

Die moderne Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber nach Absprache übernommen werden.



Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Schlafräume sind mit Laminat und Parkettfußboden ausgelegt.

Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken. Die Kunststofffenster sorgen für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Kinderzimmer

Linker Hand des Treppenaufgangs bietet das erste Kinderzimmer viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen. Das Balkontür-Fenster sorgt für viel Licht und frische Luft. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia mit Blick in den Garten.



Schlafzimmer

In dem Elternschlafzimmer haben Sie viel Platz um ein großes Bett, Schränke und Kommoden zu stellen.

Zwei Fenster sorgen für frische Luft und eine freundliche Atmosphäre.







Kinderzimmer II

Das zweite Kinderzimmer bietet ebenso viel Stauraum für Ihre individuelle Möblierung. Hier finden Betten, Schränke und Kommoden ihren Platz!







Dachstudio

Das ca. 28 m² große Dachstudio ist hochwertig ausgebaut. Es wurde 2023 renoviert und das Dach wurde wärmege-
dämmt. Das Studio wurde von den Eigentümern bisher als Kinderzimmer genutzt. Zwei Dachflächenfenster bieten Licht-
einfall und gute Belüftungsmöglichkeiten. Auf dieser Etage befindet sich ebenfalls ein Duschbadezimmer. Hier steht
Ihnen eine Dusche, eine Toilette sowie ein Waschbecken zur Verfügung.



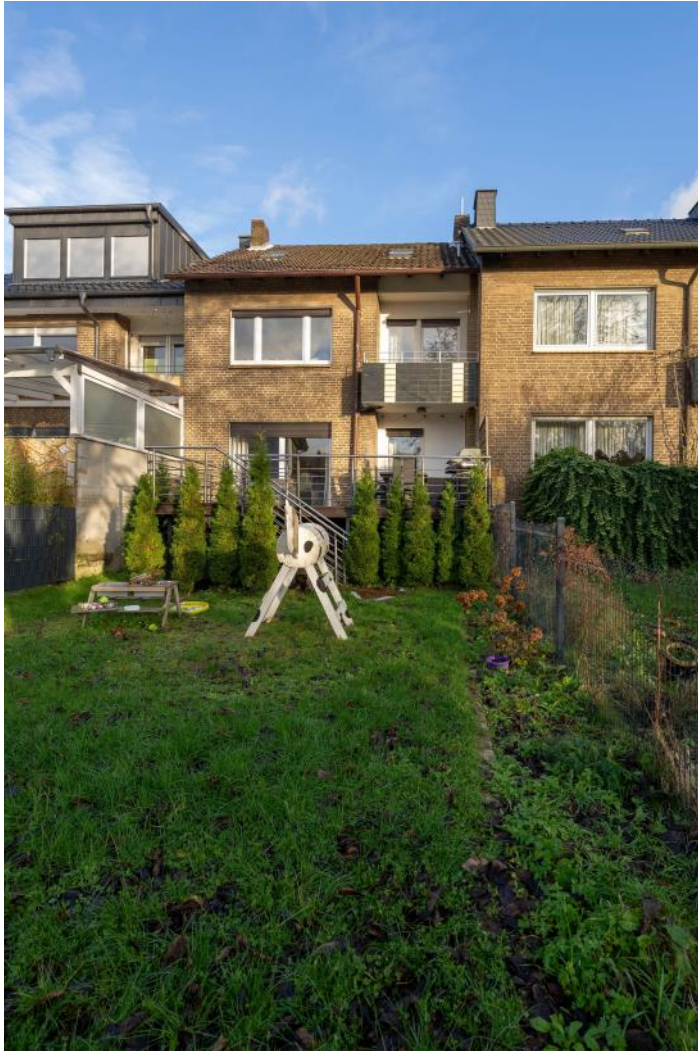


Terrasse

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

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







Garten

Im Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.

Ein Gartenhäuschen bietet Stauraum für Ihre Gartengeräte, Auflagen und Co..

Über das Gartentörchen im rückwärtigen Bereich gelangen Sie ebenfalls kurzen Weges in den Garten.



Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Lünen-Horstmar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Ein Kindergarten wie auch eine Grundschule sind kurzen Weges zu erreichen.

Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Die umliegende Autobahn A2 sowie die B236 sind in nur ca. 10 -15 Minuten zu erreichen.

Der Kaufpreis: 349.000,- €

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)

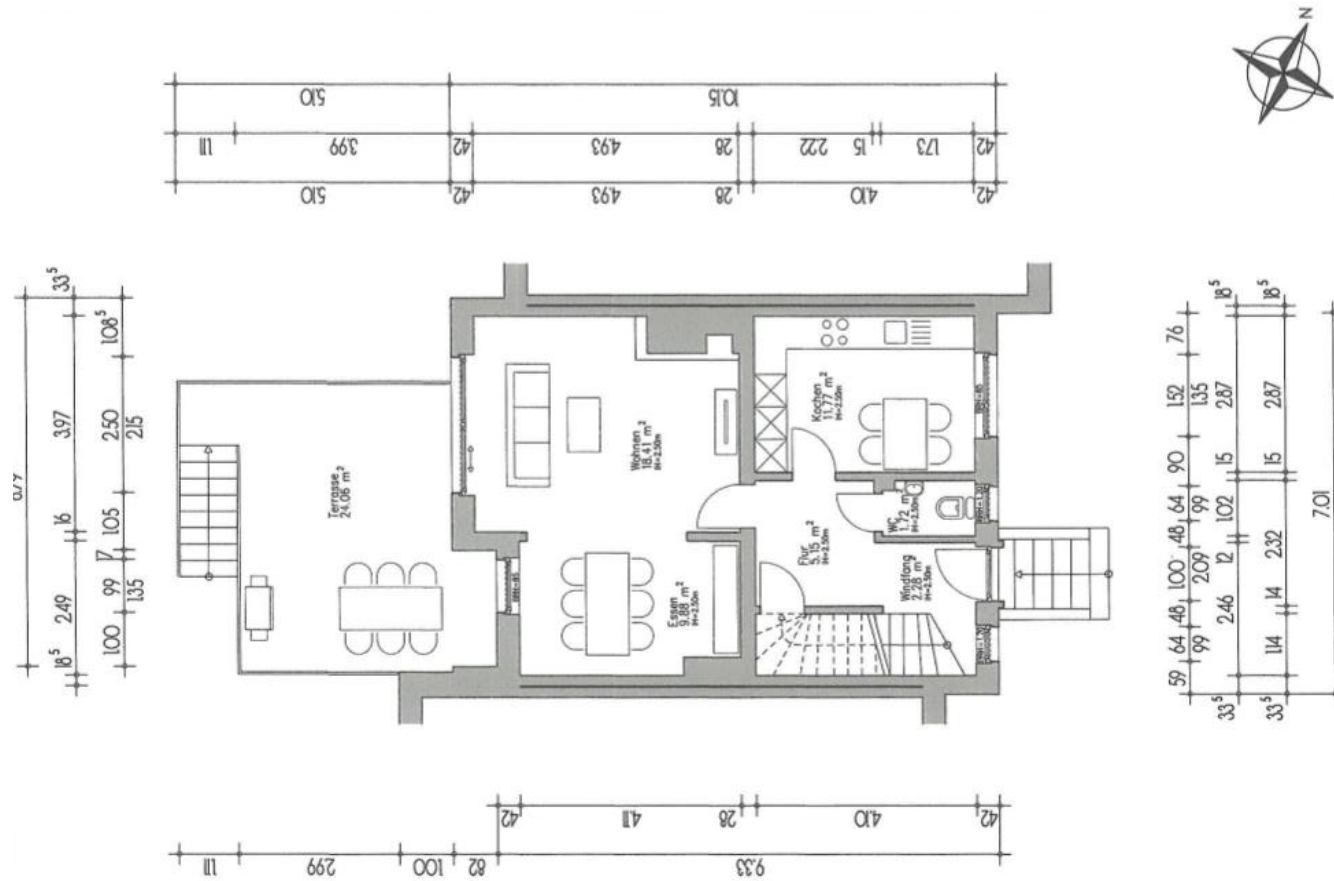
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



Helmut von Bohlen
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

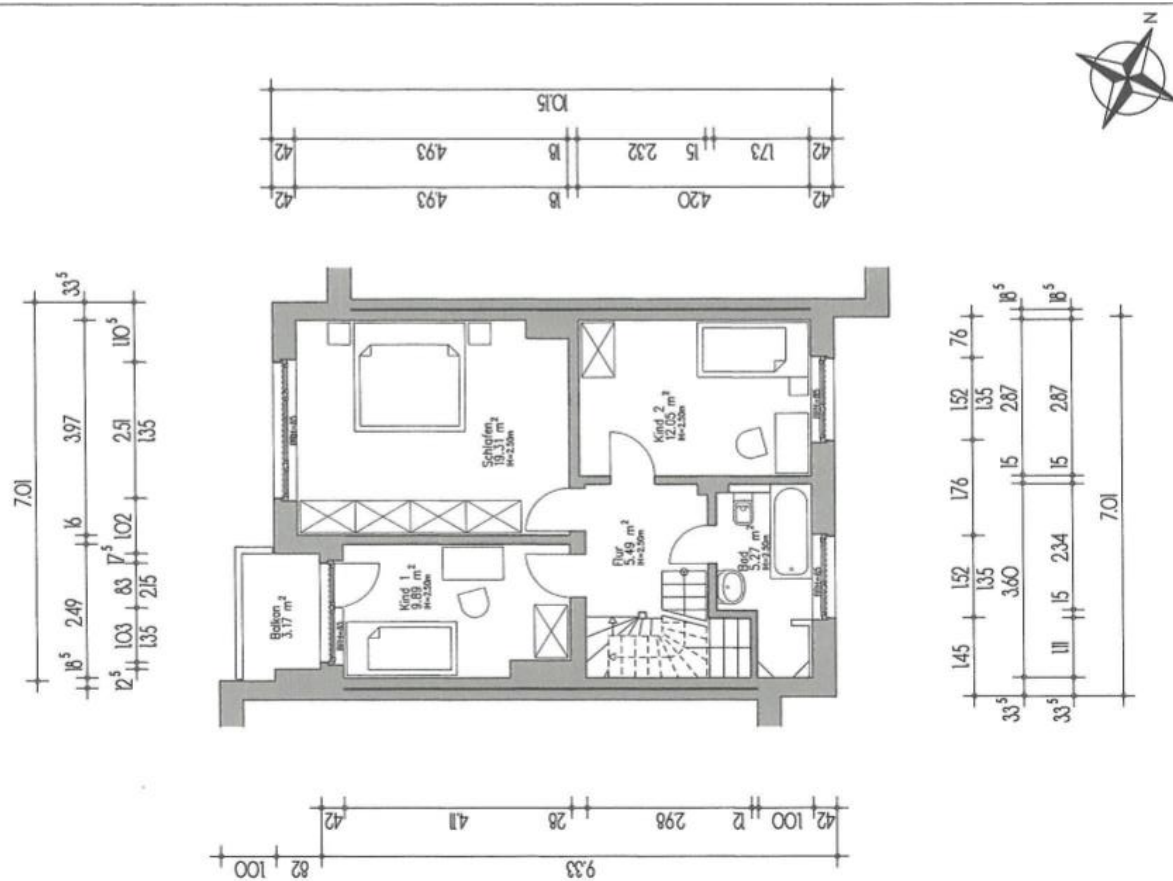
© copyright - Alle Rechte vorbehalten





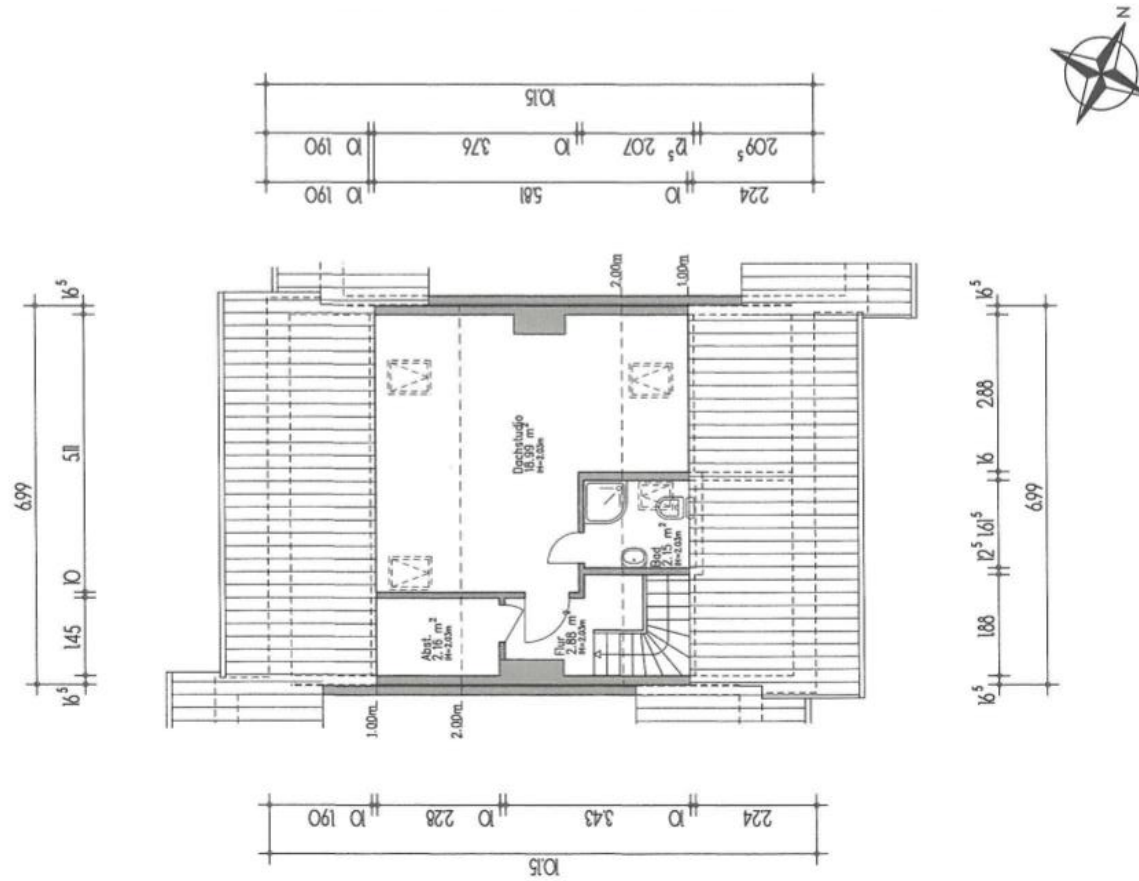
Grundriss Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC,
Wohn- & Esszimmer mit Zu-
gang zur Terrasse und Garten,
Küche



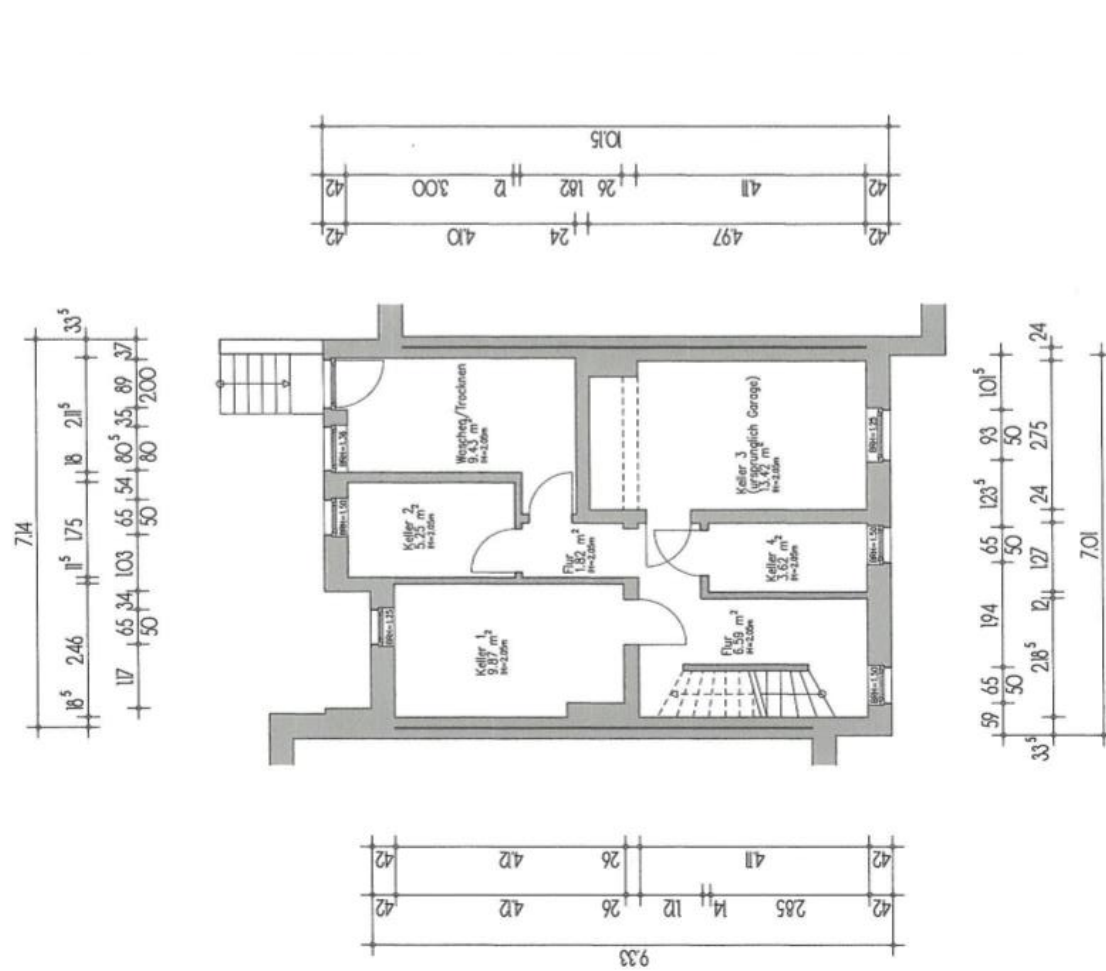
Grundriss Obergeschoss

Flur, Badezimmer, Schlaf-
zimmer, zwei Kinderzim-
mer



Grundriss Dachgeschoss

Dachstudio (Schlafzimmer),
Badezimmer



Grundriss Kellergeschoss

Vier Kellerräume, Wasch- und Trockenkeller

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

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 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 ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeith durch von Bohlen Immobilien 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 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
Helmut von Bohlen
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.