

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
in bevorzugter Wohnlage „Am Vogelsberg“ von Nordlünen





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 freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich „Am Vogelsberg“, in einer der nachgefragtesten Wohnlagen von Lünen.

Es wurde im Jahre 1968 auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück erbaut. Der liebevoll angelegte große Garten ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet Platz zum Spielen und Aufenthaltsqualität an der frischen Luft. Die teilüberdachte Terrasse spendet Schatten an heißen Tagen und lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 220 m². Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer reichlich Platz zum Leben und Wohlfühlen für die große Familie. Es eignet sich aber ebenso für Paare mit viel Platzbedarf. Die Einliegerwohnung bietet mit ca. 60 m² Platz für ein bis zwei Personen.

Die Öl-Zentralheizung versorgt das Haus mit angenehmer Wärme im gesamten Haus. Der Energieausweis ist beantragt und wird derzeit erstellt.

Die Garage sowie die Garageneinfahrt bieten Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.

Hinweis: Das Haus besticht durch seine offene und großzügige Architektur. Die Bausubstanz ist hervorragend. Ein großer Wert dieser Immobilie liegt bereits in seinem ca. 1.000 m² großen Grundstück. Der Bodenrichtwert (boris.nrw) beträgt 360 €/m². Um dem Haus wieder zu neuem Glanz zu verhelfen, bedarf es einiger Renovierungsarbeiten. Dieser Umstand wurde bei der Preisfindung entsprechend berücksichtigt.



Eingangsbereich

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

In dem großzügigen Eingangsbereich können Sie wunderbar Ihre Gäste empfangen. Hier ist ebenso Platz für eine Garderobe zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken.





Gäste-WC

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Rechter Hand steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung. Es ist mit einem WC und einem Waschbecken aus Keramik ausgestattet. Das Fenster sorgt für Licht und frische Luft.



Ein separater
Flur führt Sie
in die Schlaf-
räumlichkeiten
der Immobilie.



Schlafzimmer

Vom Flur aus gelangen Sie in das ca. 13 m² große Schlafzimmer. Hier ist viel Platz zum Stellen Ihrer Schränke, Betten und Kommoden. Das große Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Für eine Renovierung wurden zum Teil schon die Tapeten abgerissen.







Kinderzimmer I

In diesem Kinderzimmer haben Sie genügend Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen.

Das Fenster verleiht dem Raum eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Für eine Sanierung wurden die Deckenpaneele bereits entfernt.



Gästezimmer

Dieses Gästezimmer bietet viel Raum für Gäste, Ankleidezimmer oder ein weiteres Kinderzimmer. Hier haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten.





Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche und eine Badewanne. Zwei Fenster sorgen für Licht und natürliche Belüftung.

Das WC und ein Waschbecken, befinden sich separat direkt angrenzend zum Badezimmer.





Essbereich

Der Essbereich ist zum Wohnzimmer über Treppen hin offen gehalten.

Angrenzend zur Küche lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.



Wohnbereich

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.

Im Zentrum steht der mit Natursteinen besetzte Kamin.

Vom Wohnbereich aus haben Sie über das Terrassentürelement direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und in den Garten.

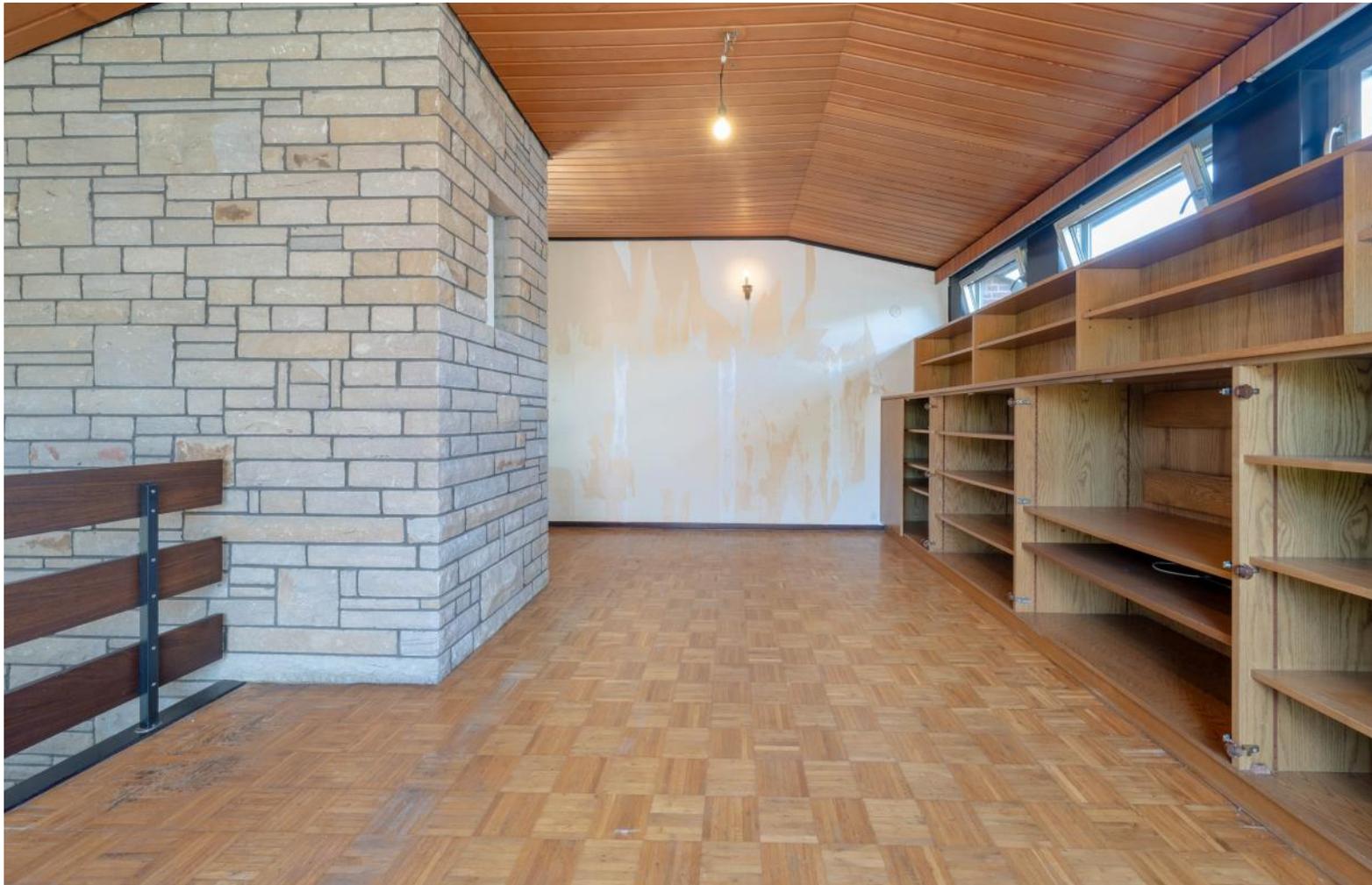
Eine Holzterasse führt Sie in das Dachgeschoss mit der offenen Galerie.





Galerie

Die ca. 21 m² offene Galerie bietet sich hervorragend zur Nutzung als Arbeitsbereich oder Bibliothek an. Hier ist viel Stellfläche für Ihr Homeoffice.





Küche

Die geräumige Küche verfügt über viel Platz zum Zubereiten und Genießen Ihrer Speisen.

Auch hier sorgen Fenster für viel Licht und optimale Belüftung.



Terrasse



Die Terrasse

Hier ist viel Platz für Ihre gemütliche Gartenlounge. Vom Terrassenbereich aus haben Sie einen guten Überblick in den Garten und können so Ihren Kindern beim Spielen zusehen.

Die teilüberdachte Terrasse bietet auch bei Regen einen trockenen Aufenthalt. Ein Balkon im 1. OG sowie die Terrasse im Erdgeschoss bieten weitere Aufenthaltsmöglichkeiten an der frischen Luft. Von hier aus können Sie den Ausblick in den Garten genießen.

Der Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier haben Sie die Möglichkeit, mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.

Auf dem Rasen haben Ihre Kinder viel Platz zum Toben und Spielen.







Der Garten



Souterrain/Keller

Im Souterrainbereich gelangen Sie in die ca. 60 m² große Einliegerwohnung sowie Kellerräumlichkeiten der Immobilie.

Das Apartment verfügt über ein Badezimmer, eine Küche, ein Wohn- und Schlafzimmer sowie einen Balkon.

Weiterhin stehen Ihnen im Keller ein Partykeller, ein Wasch- und Trockenkeller, ein Vorratskeller, ein WC, ein Werkstattraum, ein Geräteraum und ein Heizungsraum zur Verfügung.





Garage / Stellplätze

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeuges steht Ihnen eine Garage seitlich der Immobilie zur Verfügung. Auf der Garageneinfahrt kann ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden.



Lage

Dieses herrliche Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Altlünen.

Kita, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (REWE, LIDL, ALDI, Getränkemarkt) Bäckereien, Ärzte, Apotheken, etc. sind kurzen Weges gut zu erreichen.

Die Lüner City ist mit dem Fahrrad in nur ca. 5 Minuten zu erreichen.

Den Cappenberger See sowie das Freibad erreichen Sie mit Fahrrad in nur ca. 4 Minuten. Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, sowie an die Autobahnanschlussstellen A1, A2 und die B236.

Der Kaufpreis: 499.000,- €

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

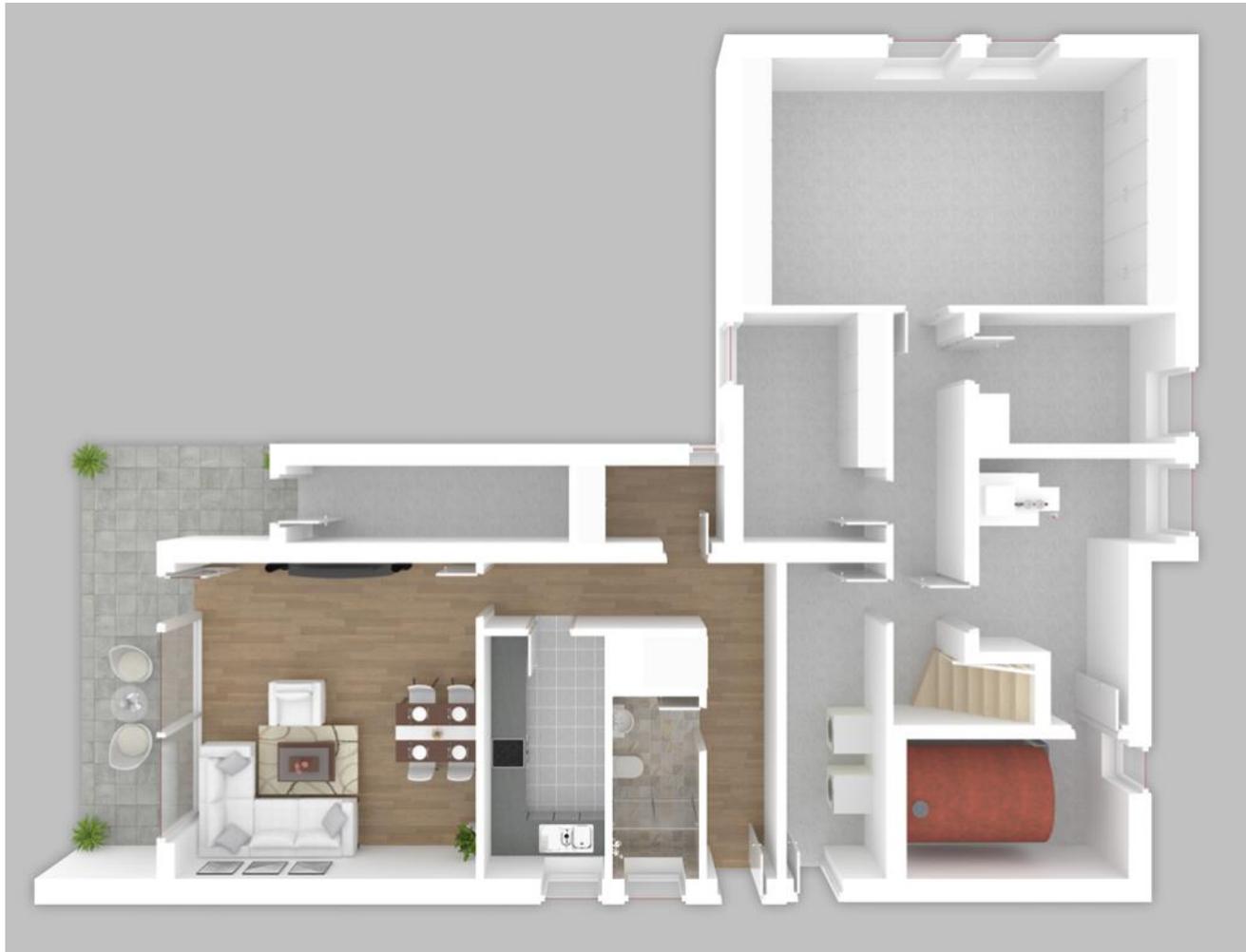
© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss:

Eingang, Flur, Gäste-WC,
WC & Badezimmer, Küche,
zwei Kinderzimmer, Schlafzim-
mer, Wohnzimmer, Esszim-
mer, Abstellraum, Zugang zur Garage



Grundriss Kellergeschoss:

Eingang, Flur, Badezimmer, Küche, Wohn- Schlafzimmer, Abstellraum für Gartengeräte, Abstellkammer, Werkstatt, Waschküche, WC, Heizungsraum, Diele, 2 Vorratskeller



Gallerie DG

Offene Galerie, Arbeiten, Bibliothek, etc.

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 Gerichtsstandvereinbarung 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.