



# Arbeiten & Wohnen im eigenen kleinen Paradies



**Exposé**

**von Bohlen Exklusiv Immobilien**

Lange Straße 79, 44532 Lünen

Telefon 02306 6993

[www.exklusivimmobilien.eu](http://www.exklusivimmobilien.eu)





## **von Bohlen**

Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung von exklusiven, repräsentativen, großzügigen und außergewöhnlich hochwertigen Anwesen.

Im Vordergrund unserer Philosophie steht die diskrete vertrauensvolle Begleitung beim Verkauf oder Kauf Ihres wertvollen Besitzes.

Unser elitärer Kundenkreis rund um die Luxusimmobilien schätzt vor allem unsere Kompetenz und Vielseitigkeit.

Aufgrund der expandierenden Nachfrage zu unserem Spezialgebiet den Reitsportanlagen, können wir Ihnen eine starke Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz anbieten.

Unser Erfolg ist Ihre Zufriedenheit!





### **Beste Lage zum Arbeiten und Wohlfühlen**

Dieses Wohnhaus mit vorgelagerter Gewerbehalle wurde im Jahre 1991 in Massivbauweise auf einem ca. 1.548 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem beliebten Gewerbe-Mischgebiet von Waltrop erbaut.

Das Haus hat eine hohe gestalterische Qualität und verfügt über eine sehr gute technische Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und einem offenen gestalteten Grundriss bietet das Haus viel Platz für großzügiges Wohnen und Leben. Ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor mit Kamera bietet Zugang zum Grundstück. Eine Alarmanlage sorgt für ein sicheres Wohngefühl. Die Terrasse und der herrliche Garten sind eine wahre Oase der Ruhe. Sie laden zum Verweilen an frischer Luft ein und bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und viel Platz zum Spielen für Kinder. Ein Highlight ist der große beheizbare Pool, der für ein wahres Urlaubsgefühl sorgt. Eine Gartensauna bietet ein erlesenes Wellness-Angebot.

Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 171,8 kW/(m<sup>2</sup>a) aus, Kennziffer F. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Dank der Fußbodenheizung sind kalte Füße im Winter passé. Der zwischen Wohn- und Essbereich positionierte Kachelofen sorgt zusätzlich zur Heizung für behagliche Wärme. Die ca. 290 m<sup>2</sup> große Gewerbehalle wird mit einer modernen Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2020 beheizt.

Der Vorplatz des Wohnhauses sowie die Stellplätze vor dem Gewebetrakt bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge.





## Eingangsbereich

Durch die Eingangstür gelangen Sie in die großzügige Diele. Angrenzend zum Eingangsbereich befindet sich der Technikraum sowie ein Abstellraum. Ein Blickfang ist die geschwungene Treppe mit hellen Carrara-Marmorstufen. Die Fenster des Erdgeschosses sind mit elektrisch programmierbaren Rollläden ausgestattet. Eine Alarmanlage sorgt für ein sicheres Wohngefühl.

Das Erdgeschoss ist durchgehend mit hellgrauen Fliesen ausgelegt. Das verleiht den Räumen eine harmonische und ausgewogene Wohnatmosphäre.





### **Gäste-Badezimmer**

Rechter Hand befindet sich das moderne Gäste-Badezimmer.

Das Gäste-Badezimmer ist weiß gefliest und verfügt über eine Dusche, eine Toilette ein Urinal sowie ein Waschbecken. Die edle mattschwarze Sanitärkeramik bildet einen schönen Kontrast zu den hellen Wandfliesen und dem grauen Fliesenboden.

Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.





## **Wohnbereich**

### **Architektonisches Stilelement:**

Der Wohn- und Essbereich ist bewusst als Zentrum des Hauses positioniert und verfügt über eine offene Grundrissgestaltung. Der Essbereich befindet sich zwischen Küche und Wohnzimmer und wird durch den Kachelofen an kalten Wintertagen warmgehalten.





### Essbereich

Der große Essbereich wurde bewusst zwischen Wohnbereich und Küche positioniert und bietet Platz für die „große Tafel“. Hier können Sie gemeinsam mit der Familie und Freunden die Mahlzeiten genießen.



Ein besonderes Flair verleiht die bis in das Dach offene Galerie. Drei Dachflächenfenster sorgen hier für viel Licht und eine offene und helle Wohnatmosphäre.

Die Fenster mit innenliegenden Sprossen gewähren einen herrlichen Blick auf die Terrasse sowie in den Garten.







## Küche

Die offene Küche ist ein weiterer Blickfang. Sie bietet viel Platz zum Backen und Kochen. In den Regalen und Schränken ist viel Platz, um Geschirr und Küchenutensilien zu verstauen. Die Arbeitsplatte ist aus Granit gefertigt. Die Durchreiche zum Eingangsbereich dient als Barbereich, sodass Sie hier frühstücken oder einfach in aller Ruhe einen Cappuccino genießen können.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



## **Wohnbereich**

Der großzügige und offen gestaltete Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses und ist geprägt von seiner besonderen architektonischen Gestaltung. Im Mittelpunkt des Wohn- und Esszimmers befindet sich der helle Kachelofen. Dieser sorgt in der Übergangszeit und an kalten Wintertagen für wohlige Wärme. Zwei große zur Gartenseite hin gelegene Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und bieten direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.





## So würden viele gerne ihren Urlaub verbringen!

*Garten und Terrasse sind hochwertig angelegt und versprechen Freizeit- und Wellnessvergnügen pur:*

Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Die Terrasse ist in hochwertigem Naturstein ausgeführt und erstreckt sich bis zum Pool. Bei schönem Wetter können Sie hier von morgens bis in die späten Abendstunden hinein die Sonne genießen. Die Terrasse verfügt über zwei Markisen.

Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und angelegt. Die Größe des Gartens lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein. Eine Sauna sowie der große Swimmingpool runden das Wellness-Angebot ab. Ein Gartenhaus sowie eine Garage dienen im hinteren Gartenbereich als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte.





## Der Garten

Hier ist Platz für Kinder zum Spielen und Toben. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Raum um sich gärtnerisch zu betätigen oder einfach mal die Seele baumeln zu lassen. Für die Erwachsenen bietet das Sauna-Haus Wellness pur.





## Der Swimmingpool

Der ca. 3,5m x 7m große Pool verfügt über eine Gegenströmung und kann bequem über die Einstiegstreppe erreicht werden. Auch im Winter können Sie dank der Poolbeheizung den Pool nutzen. Eine automatische Dosieranlage kümmert sich um die jeweils richtigen Chlor- und PH-Werte. Dank der elektrisch betriebenen Unterflur-Rollabdeckung bleibt der Pool sauber und hält die Wärme konstant.





### **Obergeschoss / Galerie**

Die moderne, geschwungene Marmor-Treppe führt Sie in alle Räumlichkeiten des Obergeschosses. Die helle Galerie bietet genügend Platz für einen Lesebereich.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Balkon, ein Badezimmer, sowie das Gästezimmer zur Verfügung.



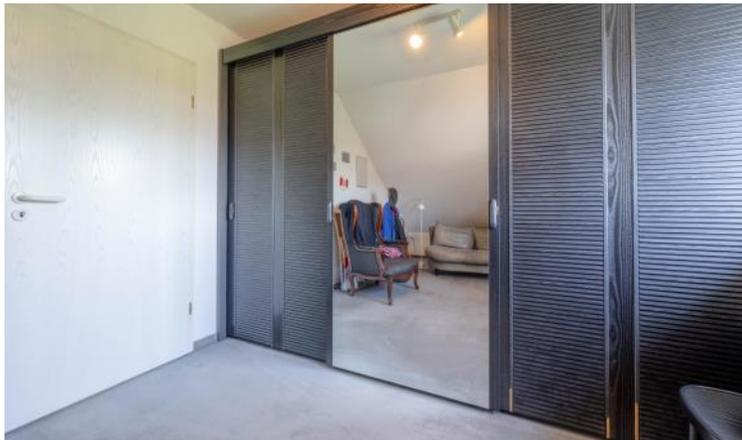


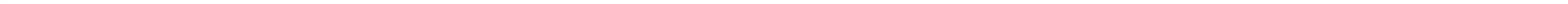
### **Kinderzimmer**

Linker Hand des Treppenaufgangs befindet sich das Kinderzimmer. Ein Fenster sorgt für genügend Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.

*Alternativ kann dieses Zimmer auch als Büro oder als Gästezimmer genutzt werden.*

*Gegenüberliegend erreichen Sie das zweite Kinder-/Gästezimmer. Es hat wie auch das Elternschlafzimmer einen direkten Balkonzugang.*









### **Elternschlafzimmer mit Balkon**

Rechter Hand der Galerie gelangen Sie in das ca. 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Balkonzugang. Hier sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen. Die Klimaanlage ist groß genug dimensioniert, so dass sie bei offener Schlafzimmertür die anderen Räumlichkeiten angenehm temperiert. Ein Balkontürelement sorgt in dem geräumigen Zimmer für viel Tageslicht und freien Blick nach draußen. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den Dachbodenbereich mit weiterem Stauraum für Koffer und Co..

---



---

## **Obergeschoss Badezimmer**

In dem großen Badezimmer wird die architektonische Linie des Hauses weiter fortgeführt. Es bietet viel Platz für Badespaß pur! Das luxuriöse Bad verfügt über eine Eck-Badewanne, eine Dusche sowie zwei Waschbecken.

Im Badezimmer sorgt selbstverständlich die Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Das Fenster sorgt für viel Tageslicht und natürliche Belüftung.

---





### **Gewerbetrakt**

Auf dem vorderen Grundstücksteil befindet sich die ca. 292 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit.





## **Empfang**

Im großzügigen Empfangsbereich werden die Kunden begrüßt.

Von hier aus gelangen Sie sowohl ins Backoffice als auch in die Ausstellungsfläche.





### **Ausstellungsfläche**

In der Ausstellungsfläche befindet sich derzeit ein Swimmingpool.

Hier bieten sich aber auch viele andere Gestaltungsmöglichkeiten für verschiedenste Branchen.

Der Boden ist mit keramischen Fliesen ausgelegt.

---



## Gewerbe

Im weiteren Verlauf erreichen Sie das Büro, die Teeküche, die Toiletten, einen Waschraum, Umkleiden und den Anbau mit Lagerhalle. Die Lagerhalle ist mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor ausgestattet. Im Büro sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen.



## Lage

Das Wohn- und Gewerbeobjekt befindet sich in einer verkehrsgünstigen und zentralen Lage von Waltrop. Hier haben sich vorwiegend kleinere Gewerbebetriebe mit entsprechenden Wohnhäusern angesiedelt.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die nahegelegenen Autobahnen A2 und A45 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Dies bietet eine solide Basis für gute Erreichbarkeit von Kunden und Geschäftspartnern.



**Freistellung:** Nach Vereinbarung

**Der Kaufpreis 659.000,- €**

**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 der Verkäufer. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen  
Exklusiv Immobilien**

**Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306/6993 Fax 02306-781423  
Mail: [mail@exklusivimmobilien.eu](mailto:mail@exklusivimmobilien.eu)  
Internet: [www.exklusivimmobilien.eu](http://www.exklusivimmobilien.eu)**

**© Copyright Alle Rechte vorbehalten**





### **Grundriss Erdgeschoss**

Eingangsbereich, Abstellraum, Esszimmer, Gäste-Bad, Wohnzimmer, Küche



## Grundriss Obergeschoss

Galerie,  
Kinderzimmer mit Balkon,  
Elternschlafzimmer mit Balkon,  
Badezimmer,  
Kinderzimmer/Gästezimmer



**Grundriss Halle, Lager & 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 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 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 Entgeltminderung 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 Str. 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.