



2-Familienhaus & extra Souterrain-Studio in begehrter Lage von Südkirchen



Exposé

von Bohlen Exklusiv Immobilien

Lange Straße 79, 44532 Lünen

Telefon 02306 6993

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!





2-Familienhaus mit separatem wohnlich ausgebautem Souterrain

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit dem zusätzlichen Souterrain-Studio befindet sich in einer nachgefragten und ruhigen Wohnlage von Südkirchen.

Das beeindruckende Haus wurde im Jahre 1990 auf einem ca. 509 m² großen Grundstück erbaut.

Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² bietet die Immobilie viel Platz für ein großzügiges Leben:

- Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96 m² und einer ca. 25 m² großen Natursteinterrasse mit herrlichen Garten.
- Die Wohnung im Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 76 m² zuzüglich einem wohnlich ausgebauten Dachstudio.
- Im Souterrain befindet sich ein ca. 45 m² großes wohnlich ausgebautes Studio mit eigenem Badezimmer, Einbauküche und eigener Natursteinterrasse.
- Beiden Wohnungen steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohneinheiten sind bereits in eigenständige Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Eine Gaszentralheizung (2017) sorgt für Wärme im ganzen Haus. Ein Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Den Bewohnern der Erdgeschosswohnung steht eine Garage zur Verfügung. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen eigenen Stellplatz.





Eingangsbereich

Durch die Echtholz-Eingangstür gelangen Sie in das weiß geflieste helle Treppenhaus. Die geschwungene Holztreppe verbreitet ein wohnliches Flair und führt Sie in die beiden Wohnungen sowie in den Souterrain- und Kellerbereich.







Erdgeschosswohnung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der großzügige Eingangsbereich. Rechter Hand befinden sich das Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie das Badezimmer.

Das Gäste-WC ist hell gefliest und mit einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.





Schlafzimmer

Im Erdgeschoss bietet ein ca. 17 m² großes Schlafzimmer genügend Stellmöglichkeiten für Betten, Schränke und Kommoden. Ein zwei-flügeliges Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.



Badezimmer

Das ca. 10 m² große Badezimmer sorgt für reichlich Badespaß!

Hier stehen Ihnen eine Dusche, eine Badewanne eine Toilette und ein Waschbecken zur Verfügung. Der Fußboden und die Wände sind mit weißen Fliesen ausgelegt. Der Bereich um die Wanne wurde mit dunkelgrauen Fliesen ausgelegt. Das zweiflügelige Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten.





Eine gute Küche ist das Fundament allen Glücks



Küche

Die Küche bietet viel Platz zum Schnippeln und Kochen. Hier können Sie Geschirr und sämtliche Küchenutensilien verstauen. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeit. Der Boden ist mit grauen Fliesen ausgelegt. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



Essbereich

Der große Essbereich wurde bewusst zwischen Wohnzimmer und Küche positioniert. Direkt vor dem Erker bietet er einen herrlichen Ausblick in den Garten. Hier haben Sie Platz für die „große Tafel“ und können gemeinsam mit der Familie und Freunden die Mahlzeiten genießen.

Die bodentiefen Holzfenster lassen viel Licht in den Raum und sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein Kaminofen sorgt an kalten Wintertagen für behagliche Wärme im gesamten Wohn- und Essbereich.





Wohnbereich

Der moderne Wohnbereich überzeugt mit seinem weitläufigen Raumkonzept. Mit einer imposanten Größe von ca. 34 m² schafft er eine exklusive Wohnatmosphäre, die keine Wünsche mehr offen lässt. Im gesamten Erdgeschoss wurde hochwertiger Echtholzparkettboden verlegt.

Bodentiefe Terrassentürelemente gewähren Zugang zur ca. 25 m² großen Natursteinterrasse und einen freien Blick in den herrlichen Garten.

Im Zentrum der Räumlichkeiten sorgt ein Kamin für behagliche Wärme an kalten Winterabenden.

Die Erdgeschosswohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.











Natursteinterrasse

Die große Westterrasse ist mit Natursteinen ausgelegt und bietet viel Platz für Ihr nächstes Grillfest. Hier können Sie ebenso einen gemütlichen Loungebereich einrichten. Die Terrasse ist zur Grundstücksgrenze hin mit einer hohen Thuja-Hecke eingefriedet.





Eine Oase zum Wohlfühlen

Der Garten ist liebevoll und pflegeleicht angelegt und lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein. Hier haben Ihre Kinder viel Platz zum Spielen und Toben. Der Garten ist mit Zaunelementen eingefasst. Ein Tor seitlich der Einfahrt bietet Zugang zum Garten von außen.



Souterrain-Studio

Das ca. 45 m² große Souterrain-Studio wurde nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet. Jedoch ist dieser Bereich von den derzeitigen Besitzern wohnlich ausgebaut worden.

Hier befinden sich ein Flurbereich, eine Küche, ein Zimmer, ein Duschbadezimmer sowie eine Natursteinterrasse. Weiterhin steht Ihnen ein Wasch- und Trockenkeller und ein Gemeinschaftskeller zur Verfügung.

Das Studio wurde bisher als Gästebereich oder gelegentlichen Aufenthaltsbereich für die Kinder genutzt.





Küche

Die Küche ist mit hellen Bodenfliesen ausgelegt. Die Küche wurde nur selten genutzt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.





Duschbadezimmer & Abstellraum

Rechter Hand befindet sich das Duschbadezimmer. Es ist mit weißer Keramik ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.

Ein Fenster sorgt für gute Belüftungsmöglichkeit und genügend Licht.

Hinter dem Badezimmer bietet ein kleiner Abstellraum Unterstellmöglichkeiten für Putzmittel, Staubsauger & Co.





Dieses Zimmer bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur eigenen Naturstein-Terrasse und in den Garten. Durch das verglaste Terrassentürelement haben Sie einen eigenen Zugang von außen in das Studio. Weiterhin kann das Studio auch über das Treppenhaus erreicht werden.





Natursteinterrasse

Vom Souterrain-Studio aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Bei schönem Wetter können Sie hier die Sonne genießen und draußen speisen oder grillen. Die Terrasse ist mit einer Bruchsteinmauer und sehr schön gestalteten Pflanzbeeten eingefasst.

Bei heißen Wetter sorgt eine große elektrisch angetriebene Markise für wohltuenden Schatten.

Von der Terrasse aus haben Sie ebenfalls einen Zugang in den Garten.





Obergeschoss

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich die ca. 76 m² große Wohnung.

Der Flur sowie die weiteren Räumlichkeiten sind mit weißen Bodenfliesen ausgelegt. Im Schlafzimmer wurde ein Laminatboden verlegt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.





Obergeschoss Essbereich

Linker Hand des Eingangsbereiches gelangen Sie in das offen gestaltete Esszimmer. Hier können Sie angrenzend zur Küche Speisen und Kochen miteinander verbinden. Über das Balkontürelement gelangen Sie auf die herrliche Loggia.









Küche

Angrenzend zum Essbereich steht Ihnen die geräumige Küche zur Verfügung. Ein großes Eckfenster sorgt für viel Licht und natürliche Belüftung.







Obergeschoss Schlafzimmer

Im ca. 13 m² großen Schlafzimmer haben Sie viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.



Gäste-WC

Das Gäste-WC ist hell gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für frische Luft.



Badezimmer



Obergeschoss Badezimmer

Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.

Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht und natürliche Belüftung.

Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.





Dachstudio

Im Dachstudio können Sie sich individuell entfalten. Hier ist reichlich Spiel- und Stellfläche.

Praktisch:

Ein Einbauschränk bietet viel Platz für Bekleidung, Spiele und Co..



Garage

Die Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug, Fahrräder und Motorräder. Ein direkter Zugang führt Sie zur West-Terrasse und in den Garten.

Vor der Garage sind Stellplätze für zwei weitere Fahrzeuge vorhanden.





Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ländlichen Lage von Südkirchen. Die Zentren von Nordkirchen, Werne und Lünen mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Auch finden Sie Anschluss an die örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverbindungen sowie in ca. 10-15 Minuten die Autobahnanschlusstellen A1 sowie die B235 und die B236. Die nächsten größeren Städte Münster und Dortmund sind in nur ca. 35 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



Der Kaufpreis 549.000,- €

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
Internet: www.exklusivimmobilien.eu**

© Copyright Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer



Grundriss Obergeschoss

Flur, Gäste-WC, Badezimmer,
Schlafzimmer, Dachstudio, Wohn- &
Essbereich, Loggia, Küche



Grundriss Keller

Flur, Waschküche, Gemeinschaftskeller, Gästezimmer, Küche, wohnlicher Kellerraum mit Terrassenzugang, Duschbad, Heizungsraum



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 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 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.