

Eine Lage die begeistert!
Moderne und familienfreundliche Doppelhaushälfte





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 Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 359 m² großen Grundstück in ruhiger und beliebter Wohnlage von Selm-Dorf mit einem wirklich traumhaft schönen unverbaubaren Blick in die Natur.

Das im Jahre 2001 erbaute Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² und 5 Zimmern viel Platz zum Wohnen und Leben.

Die Gasbrennwerttherme aus 2022 sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Energieverbrauchs-wert beträgt nur 93,2 kWh/(m²*a). Der drehbare Designer-Kaminofen der Marke „Hase“ sorgt für behagliche Wärme an kalten Wintertagen.

Im gesamten Haus wurden größtenteils helle Fliesen verlegt. Dies sorgt für eine einheitliche Optik und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Schnelles Internet: Aktuell ist ein 100-MBit/s DSL-Anschluss vorhanden. Für eine noch schnellere Inter-netverbindung wurde bereits ein Glasfaser-Anschluss beauftragt. Im Haus sorgt die CAT6A-Netzwerktechnik für eine optimale Verbindung.

Das direkt an den Garten angrenzende Carport sowie der davor gelegene Stellplatz bieten Platz zum Parken von bis zu vier Fahrzeugen. Dank der Wall-Box können Sie hier Ihr Elektro-Fahrzeug aufladen.

Der Garten bietet viel Platz für Freizeitgestaltung und zum Toben und Spielen für Ihre Kinder. Direkt angrenzend an das Grundstück beginnt die freie Natur. Daher wurde genau dort eine ca. 20 m² große Sonnenterrasse aus Bangkirai-Holz angelegt. Die derzeitigen Eigentümer genießen an dieser Stelle in einem Strandkorb die Ruhe und den Ausblick in die Natur.





Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Die geräumige Diele ist hell und freundlich gestaltet. Die Garderobennische bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe. Rechter Hand befinden sich das Gäste-WC sowie der Hausanschlussraum. Im weiteren Verlauf erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer mit offenem Essbereich, die geräumige Küche und einen Abstellraum. Über die Treppe im Wohnbereich erreichen Sie die Räumlichkeiten im Obergeschoss und das ausgebaute Dachstudio. Sämtliche Fenster verfügen über elektrisch angetriebene Rollläden. Die Fenster sind größtenteils mit abschließbaren Fenstergriffen der Marke ABUS ausgestattet.







Küche

Hier ist das Kochen eine Freude!

Die Küche bietet viel Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Die bodentiefen Fenster sorgen für natürliche Abluft und viel Lichteinfall.

In der hochwertigen Küche der Marke Häcker wurden moderne MIELE Einbaugeräte verbaut. Der Backofen mit Dampffunktion wurde auf Komforthöhe eingebaut. Auf gleicher Höhe befindet sich der Dampfgarer mit integrierter Mikrowelle. Dank des Weinschranks können Sie zu jeder Zeit ein wohltemperiertes Glas Wein genießen. Ein großer Kühlschrank sowie ein großer Tiefkühlschrank halten Ihre Lebensmittel frisch.

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





Essbereich

Direkt angrenzend zur Küche befindet sich der einladende Essbereich. Er bietet Ihnen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung. Hier können Sie eine große Tafel einrichten und mit Freunden und Familie Ihre Speisen genießen. Ein großer separater Abstellraum bietet Platz für Vorräte und weitere Utensilien.





Wohnbereich

Der Designer-Kaminofen der Marke Hase sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kalten Wintertagen. Er ist drehbar. Somit können Sie ihn in jede beliebige Richtung drehen und haben sowohl vom Wohnbereich als auch vom Essbereich einen schönen Blick auf das Feuer.





Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer.

Der Flur und die Schlafräume sind ebenfalls mit hochwertigem Fliesenboden ausgelegt.



Hauswirtschaftsraum

Der geräumige Hauswirtschaftsraum bietet reichlich Stellfläche für Waschmaschine, Trockner und Co.

Die in 2022 erneuerte Heizungsanlage findet hier ebenso ihren Platz. Die bodentiefen Fensterelemente sorgen für gute Belüftungsmöglichkeiten.

In dem großen Waschbecken können Sie Putzeimer und Co. befüllen und ausgießen.





Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche, eine Eckbadewanne, eine Toilette und ein Waschbecken mit Unterschrank. Das gesamte Badezimmer ist mit weißen Wandfliesen sowie weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.



Schlafzimmer

In dem Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen.



Die bodentiefen Fenster sorgen für frische Luft und ein freundliches Wohngefühl.



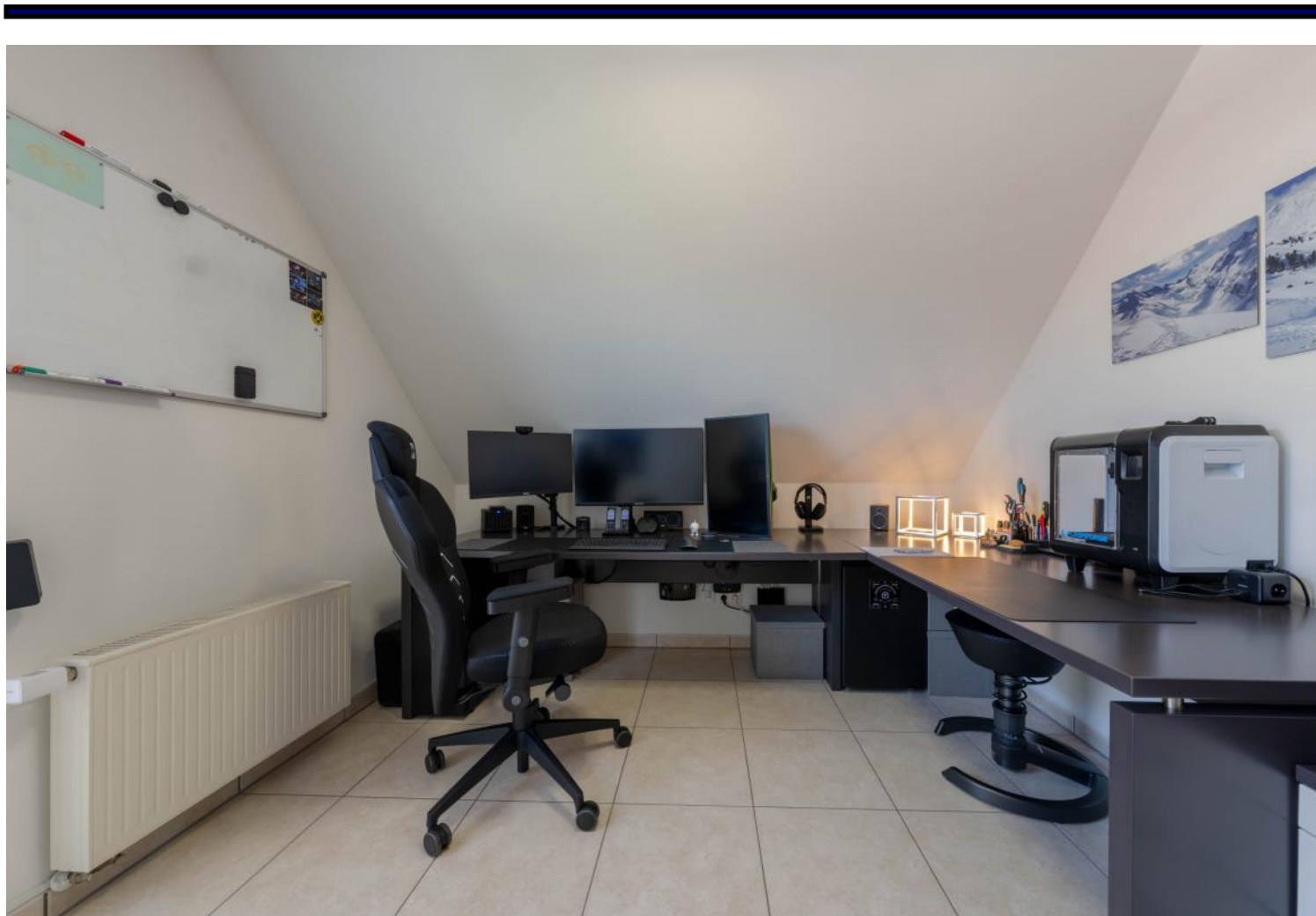


Kinderzimmer / Ankleide

Derzeit wird das erste ca. 11 m² große Kinderzimmer als geräumiges Ankleidezimmer genutzt.

Alternativ lässt sich hier ebenfalls ein schönes Gästezimmer realisieren.







Bürozimmer

Das zweite Kinderzimmer ist gut geschnitten und wird von den derzeitigen Eigentümern als Home-office genutzt.

Hier können alternativ auch Betten, Schränke und Kommoden platziert werden.



Dachstudio

Das Dachstudio ist ein Highlight. Die hohen Decken verleihen dem Raum ein besonders großzügiges Flair. Ein zweiflügeliges Fenster-Türelement sowie ein großes Dachflächenfenster lassen viel Licht in den offenen Studiobereich und sorgen für gute Belüftungsmöglichkeiten. Vom Dachflächenfenster aus haben Sie einen herrlichen Weitblick in die grüne Natur. Das Studio eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Hobbyraum.





Terrasse

Vom Wohnzimmer aus bieten zwei zweiflügelige Terrassentüren Zugang zur Terrasse. Die ca. 25 m² große gepflasterte Terrasse lädt zu geselligen oder entspannten Stunden im Freien ein. Hier ist Platz für einen großen Gartentisch und einen Grill.



Praktisch:

Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt zum Carport sowie den dahintergelegenen Geräteschuppen.



Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

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

Das Gardena Bewässerungssystem in Kombination mit dem Rasenmäroboter sorgt für eine komfortable Grünpflege.





Platz zum Spielen und Toben!

Diesen Garten werden Sie lieben.

Genießen Sie bei einem Gläschen Wein den traumhaften Ausblick vom Strandkorb in die Natur.

Dieser Blick ist unverbaubar und wird Sie auch in Zukunft noch begeistern!





Traumhafte Aussichten

Eine solche Lage findet man nur sehr selten. Zentrumsnah und dennoch ruhig und im Grünen gelegen, mit einer phantastischen Aussicht in die Natur. Ganz bewusst wurde hier an der Grundstücksgrenze eine Sonnenterrasse angelegt.



Zu jeder Tageszeit ein Traum!







Carport & Stellplätze

Der Carport bietet Platz für ein großes Fahrzeug. In der Auffahrt sowie auf dem davorliegenden Vorplatz können zwei bis drei weitere Fahrzeuge abgestellt werden. So finden hier bis zu vier Fahrzeuge Platz zum Parken. Dank der Wall-Box kann hier ein E-Fahrzeug geladen werden.





Lage

Die moderne Doppelhaushälfte befindet sich in familienfreundlicher und beliebter Sackgassenlage von Selm-Dorf. Die einzigartige Lage mit Blick in die Natur lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kinder-gärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

Die grüne Umgebung rund um die Funne lädt zu ausgiebigen Sparziergängen und Radtouren ein. Der nahegelegene Ternscher See bietet Badespaß pur.

Die umliegenden Autobahnen A1, A2 sowie die B236 sind in ca. 15 - 20 Minuten zu erreichen.

Der Kaufpreis: 475.000,- €

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
- Technikraum/Abstellraum
- Küche
- Wohn- & Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten



**Grundriss
1. Obergeschoss**

- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Hauswirtschaftsraum

**Grundriss
2. Obergeschoss**

Dachstudio
(ohne Abbildung)



Grundriss
2. Obergeschoss

Dachstudio

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 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.