

2-Familienhaus in begehrter Wohnlage von Kamen **Ausbaupotential zum 3-Familienhaus**





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 2-Familienhaus wurde im Jahre 1971 auf einem ca. 503 m² großen Grundstück in zentraler und beliebter Lage von Kamen-Lüner Höhe erbaut.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 181 m². Der Dachboden kann zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden. Die Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 85 m² zuzüglich Wintergarten, den Bewohnern der Wohnung im 1. Obergeschoss stehen ca. 86 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Besonders positiv: Das Haus besitzt zwei Vollgeschosse. Dadurch hat die Wohnung im Obergeschoss keine Dachschrägen.

Die Hauseingangstür inklusiver der Briefkastenanlage sowie die Fenster wurden in 2011 erneuert. Die Wärmedämmung des Dachbodens wurde in 2013 erneuert.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme. Somit können die Mieter individuell einen direkten Liefervertrag mit ihrem jeweiligen Gasanbieter abschließen. Das erleichtert die Nebenkostenabrechnung. Die Thermen wurden in den Jahren 2012 & 2021 erneuert. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Das 2-Familienhaus ist unterkellert. Den Bewohnern stehen vier Kellerräume und ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein eigenes zusätzliches Badezimmer im Keller.

Rechts neben dem Haus bieten zwei Garagen sowie eine gepflasterte Fläche Platz zum Parken für Besucher und Bewohner.





Treppenhaus EG

Das helle Treppenhaus bietet Zugang zu den Wohnungen und dem Keller.

Das Treppenhaus ist weiß verputzt und mit hellem italienischen Terrazzo-Boden ausgelegt.



**Erdgeschosswohnung ca. 85 m²
zzgl. Wintergarten**

Diese 3-Zimmerwohnung verfügt über ein Wohn- & Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine große Küche, sowie einen zum Garten hin gelegenen Wintergarten.

Vom hell gefliesten Flur aus gelangen Sie in alle Räume der



Erdgeschosswohnung

Die zuvor als Eigentümerwohnung genutzte Erdgeschosswohnung begeistert mit ihrem offenen Raumkonzept. Der große Garten bietet viel Platz für gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie entweder selbst einziehen oder diese Wohnung zu einem adäquaten Mietzins vermieten.



Wohnzimmer



Küche

Linker Hand der Eingangstür befindet sich die zum Essbereich angrenzende Küche.

Eine Essgelegenheit für bis zu 5 Personen bietet viel Platz zum Speisen und Genießen.

Ein Doppelflügeliges Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





Kinderzimmer

Das geräumige Kinderzimmer bietet mit einer Wohnfläche von ca. 15 m² viel Platz zum Spielen und Träumen. Das große doppelflügelige Fenster sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.







Schlafzimmer

Aus ursprünglich zwei Kinderzimmern entstand das geräumige ca. 19 m² große Elternschlafzimmer. Hier ist viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Ein Fenster sowie eine verglaste Terrassentür sorgen für viel Licht und frische Luft. Durch die Terrassentür gelangen Sie in den großen Wintergarten und in den Garten.







Wintergarten

Der in 1989 errichtete Wintergarten verbindet die Erdgeschosswohnung mit dem Garten. Hier können Sie auch bei schlechteren Witterungen die kommenden Familienfeste feiern.



Garten

Den pflegeleicht angelegten Garten erreicht man durch das Gartentor, den Wintergarten und durch den Keller. Auch besteht ein direkter Zugang zur Garage. Die gepflasterte Terrasse befindet sich direkt vor dem Blockhaus und bietet Platz für einen Gartentisch, Stühle sowie einen Grill.



Garten und Freisitz





Garten

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und besitzt eine angenehme Größe.

Hier bietet sich den Mietern der Erdgeschosswohnung die Möglichkeit, die Sonnenstrahlen und die frische Luft an warmen Sommertagen zu genießen.

Eine Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten ist sehr beliebt und daher auch immer gut zu vermieten.



Treppenhaus OG

Das helle Treppenhaus bietet Zugang zu den Wohnungen und dem Keller.

Zwei doppelflügelige Fenster sowie die verglaste Eingangstür sorgen für viel Licht.

Das Treppenhaus ist weiß verputzt und mit hellem italienischen Terrazzo-Boden ausgelegt.



Obergeschosswohnung ca. 86 m²

Diese 3-Zimmerwohnung verfügt über ein Wohn- & Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine große Küche, sowie einen zum Garten hin gelegenen Wintergarten.

Vom hell gefliesten Flur aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung.

Badezimmer

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







Wohnzimmer

Das Wohnzimmer ist zum Esszimmer hin offen gestaltet. Dies verleiht den Räumen eine großzügige Wohnatmosphäre.

Der Westbalkon bietet an sonnigen Tagen die Möglichkeit sich an der frischen Luft aufzuhalten.







Esszimmer

Das Esszimmer bietet viel Platz für einen großen Esstisch, Vitrinen und Schränke.

Ein Terrassentür- Glaselement lässt viel Licht in den Raum und bietet Zugang zum Balkon.







Kinderzimmer

Aus zwei kleineren Zimmern entstand das nun ca. 19 m² große Kinderzimmer. Es ist mit Laminatboden ausgelegt. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





Küche

Die Küche ist teiloffen zum Wohn- und Essbereich gehalten. Hier ist viel Platz zum Schnibbeln und Kochen. Ein zweiflügeliges Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.



Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentralen Lage in Kamen-Lüner Höhe, im Westen von Kamen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die umliegenden Städte Dortmund, Werne, Bergkamen, Lünen und Hamm sind gut über die nahegelegenen Autobahnanschlusstellen A1, A2, die B236 und die B54 zu erreichen.

Der Kaufpreis: 325.000,- €

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





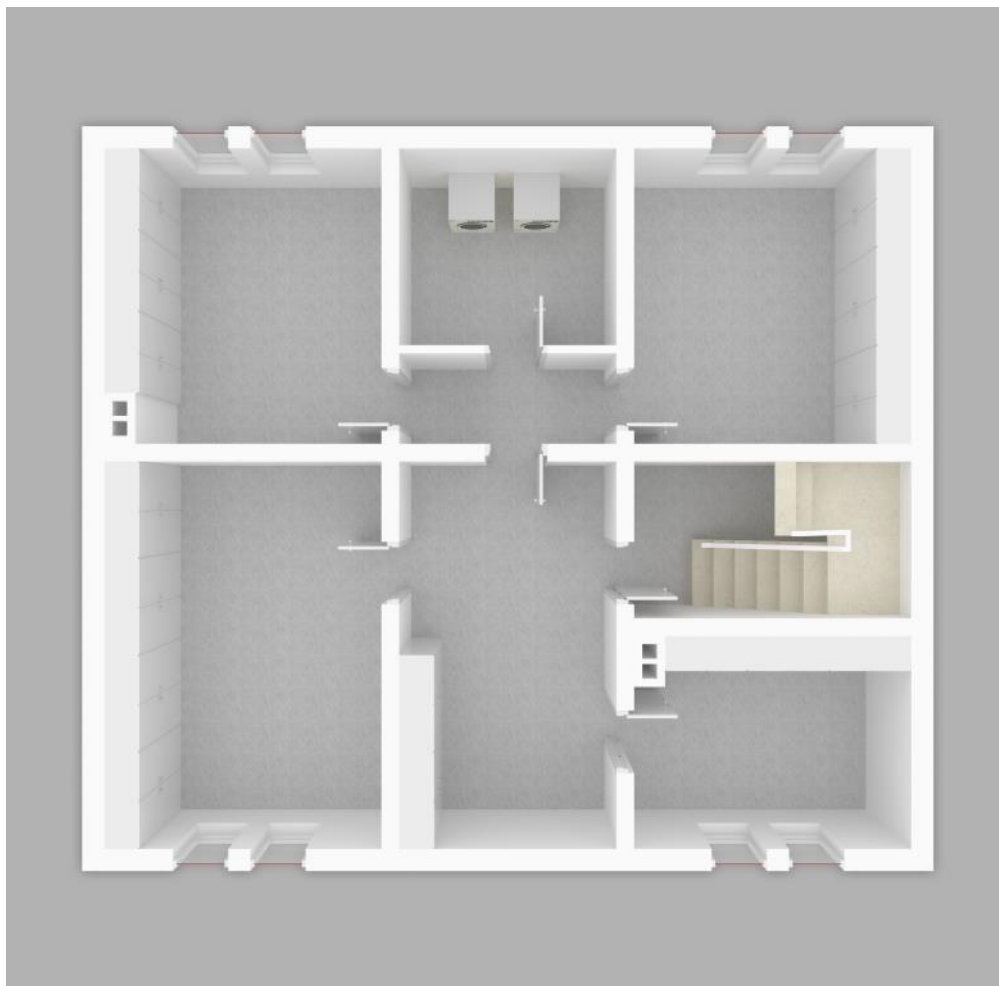
Grundriss EG

- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wintergarten
- Küche
- Badezimmer



Grundriss OG

- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Balkon
- Küche
- Badezimmer



Grundriss KG

- 4 Kellerräume
- Waschküche
- Trockenraum

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 Mitschuldlichkeit 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 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.