

## **Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Unna-Lünern**







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 befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Unna-Lünern. Es wurde im Jahre 1976 in Fertigbauweise (Holz) auf einem ca. 626 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück erbaut. Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Spielen und Aufenthaltsqualität an der frischen Luft.

Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss bietet das Haus Raum für eine kleine Familie oder Paare mit viel Platzbedarf. Der sehr schön ausgebaute Partykeller mit integrierter Kellerbar ist genau der richtige Ort für Geburtstage und andere Feierlichkeiten.

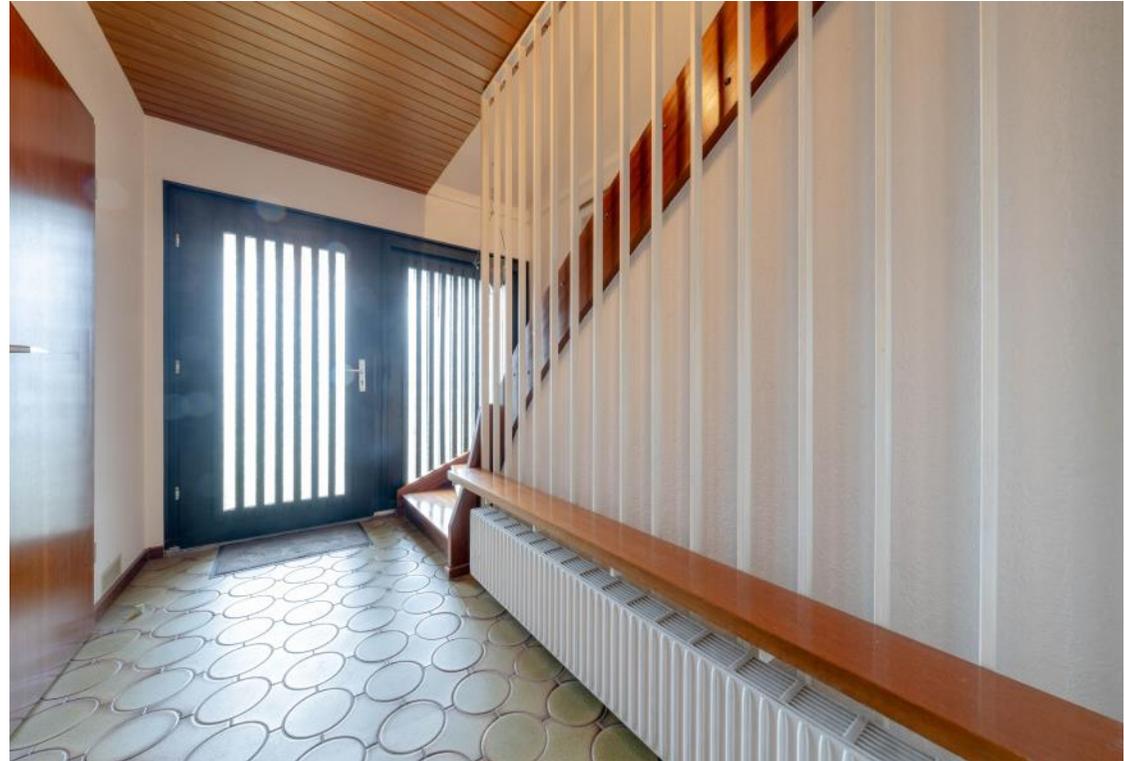
Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohn- & Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Eine Ölheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Der Energieausweis ist beantragt und wird derzeit erstellt.

Der große Garten ist sehr schön und pflegeleicht angelegt. Die Terrasse lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein.

Die direkt an den Garten angrenzende Garage sowie die Garagenauffahrt bieten Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.





## **Eingangsbereich**

*Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!*

In dem geräumigen Eingangsbereich können Sie wunderbar Ihre Gäste empfangen. Hier ist ebenso Platz für eine Garderobe zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken. Das Treppenhaus führt Sie in das Dachgeschoss und Kellergeschoss des Hauses. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial. Hier können Sie zusätzlichen Wohnraum generieren. Die Fassade des Fertighauses besteht unter anderem aus einem Holzfachwerk mit Mineralfaserdämmstoff und Asbestzementplatten.



### **Flur & Gäste-WC**

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das geräumige Erdgeschoss. Rechter Hand des Eingangsbereiches erreichen Sie das Gäste-WC. Es ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeit. Ein separater Flurbereich führt Sie in sämtliche Räumlichkeiten dieser Etage.



### **Wohnbereich**

Der großzügige ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Der Boden ist einheitlich mit wohnlichem Parkettfußboden verlegt. In Verbindung mit der großen Fensterfront zum Garten entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Genießen Sie an kalten Wintertagen das prasselnde Kaminfeuer des Kaminofens.







### **Essbereich**

Der Essbereich ist zum Wohnzimmer offen gehalten. Das Fenster lässt viel Licht in das Zimmer.

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





## Küche

Die geräumige Küche ist sowohl vom Eingangsbereich als auch vom Esszimmer aus zugänglich. Sie verfügt über viel Platz zum Zubereiten Ihrer Speisen. Auch hier sorgen zwei Fenster für viel Licht und optimale Belüftung. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.





**Kinderzimmer, (Arbeits-/Gästezimmer)**

Auch das Kinderzimmer bietet viel Stauraum für Schreibtisch, Kommoden und Co.. Hier können Sie alternativ auch ein Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten.





## Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne und eine Toilette. Das Fenster sorgt für viel Licht und natürliche Belüftung.





### **Schlafzimmer**

Dieses geräumige und helle Schlafzimmer bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Das Fenster sorgt für viel Licht, frische Luft und einen Ausblick Richtung Garten. Hier könnte alternativ ein großzügiges Kinderzimmer entstehen.



## **Terrasse & Garten**

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Die Terrasse mit Markise und der pflegeleicht angelegte Garten laden 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. Die große Wiese bietet Platz zum Toben und Spielen für Kinder. Für Stauraum im Gartenbereich stehen Ihnen zwei Gartenhäuser zur Verfügung.





**Garten**



---

Zwei Gartenlauben bieten Abstellmöglichkeiten für Ihre Gartengeräte und sonstige Utensilien. Der Garten bietet über den gesamten Tagesverlauf Sonne. Hier können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag hervorragend entspannen.





### **Kellergeschoss Partykeller & Kellerbadezimmer**

Im Kellergeschoss befinden sich ein Partykeller, ein Badezimmer/Waschküche, ein Vorratskeller, ein kleiner Hobbyraum sowie ein Heizungskeller. Im Partykeller sowie in den beiden Vorratskellern sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Das Highlight des Kellers ist der großzügige Partykeller mit Barbereich. Hier können Sie gesellige Feste mit Freunden und Familie feiern!





Angrenzend zum Partykeller steht ein Hobbykeller, welcher ebenfalls als Gästezimmer genutzt werden kann zur Verfügung.

Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche, einen Waschmaschinenanschluss und eine Toilette. In sämtlichen Kellerräumen sorgen Fenster für Licht und natürliche Belüftung.



### **Garage / Stellplätze**

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeuges stehen Ihnen eine Garage seitlich des Hauses sowie der davorgelegene Stellplatz zur Verfügung.





### **Lage**

Dieses herrliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Unna-Lünern.

Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ärzte, Apotheken, Friseure, sowie mehrere Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind kurzfristig zu erreichen.

Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Radtouren und Spaziergängen ein.

Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie an die Autobahnanschlussstellen A1 und A2. Die Städte Unna, Werl und Kamen erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 10 bis 15 Minuten.

## **Der Kaufpreis: 329.000,- €**

**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](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





### **Grundriss Erdgeschoss:**

Treppenhaus, Flur, Gäste-WC,  
Küche, Schlafzimmer, Büro-/  
Gästezimmer, Badezimmer, Wohn-  
& Esszimmer



**Grundriss Dachgeschoss:**

Ausbaufähiges Dachgeschoss

**Grundriss Kellergeschoss:**

Treppenhaus, Flur, Partykeller,  
Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss,  
Vorratskeller, Heizungskeller

**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 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 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.