

## **Hochwertiges Reihemittelhaus mit Garten in beliebter Wohnlage von Lünen-Alstedde**







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 familienfreundliche Reihenmittelhaus wurde 1986 auf einem ca. 194 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und beliebter Wohnlage von Lünen-Alstedde erbaut. In den Jahren 2014 bis 2021 wurde es aufwändig saniert und renoviert und befindet sich heute in einem modernen und hochwertigen Zustand.

Mit eine Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> zuzüglich wohnlich ausgebauter Nebenflächen mit einer Größe von ca. 46 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz zum Wohnen und Leben für eine Familie oder für Paare mit viel Platzbedarf.

Die Gas-Zentralheizung der Marke Vaillant (2021) sorgt für effiziente und angenehme Wärme. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt. Der gemauerte Kamin sorgt im Wohn- Essbereich für behagliche Wärme an kalten Wintertagen.

Die in das Haus integrierte Garage ist mit einem elektrisch angetriebenen Sektionaltor ausgestattet. Direkt vor dem Haus ist Platz zum Abstellen für zwei weitere Fahrzeuge. Neben dem Haus befindet sich ein weiterer eigener Stellplatz.





***Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!***

Die Diele im Untergeschoss führt Sie in alle Räume dieser Etage. Die 2014 erneuerte Haustür verfügt über eine Videogegensprechanlage.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Duschbadezimmer, ein Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Trockenraum sowie ein wohnlich ausgebauter ca. 23 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum zur Verfügung. Dieser wurde in der Vergangenheit als Kinderzimmer und später als Gästezimmer genutzt.

Eine Treppe mit massiven Buchenholzstufen führt Sie hinauf in die weiteren Etagen des Hauses.



Das moderne Duschbadezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Hier stehen Ihnen eine Toilette, eine ebenerdige Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung sowie ein Waschbecken zur Verfügung. Das Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung. Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.

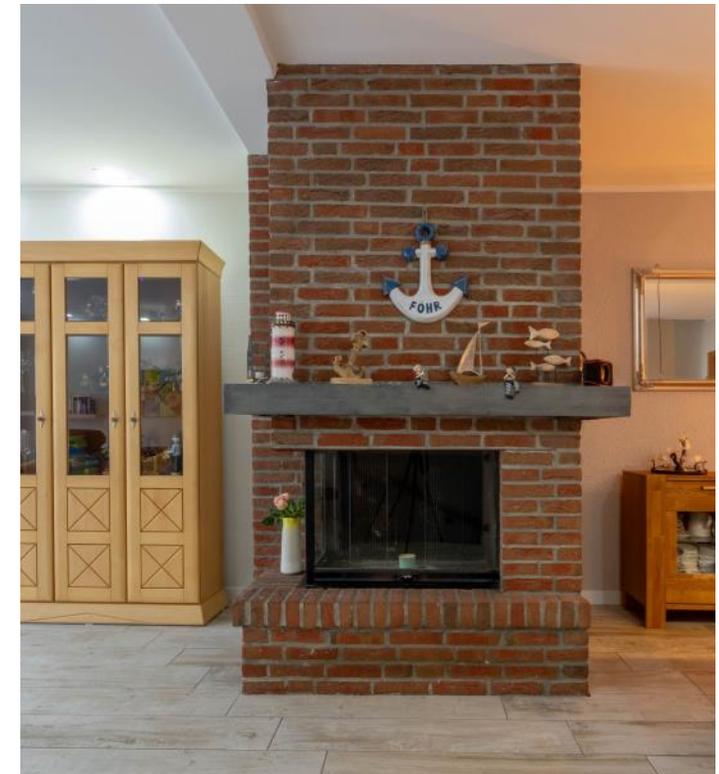


## Wohn- & Essbereich

Der einladende Wohn- und Essbereich ermöglicht Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Möblierung. Offen zum Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten. Der Garten ist nach Süd-Osten ausgerichtet und bietet Sonne bis in die Abendstunden.

Der in 2016 verlegte helle Feinsteinzeug-Fliesenboden schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wände sind mit einer hochwertigen Glasfasertapete ausgestattet. Die integrierten Deckenspots sorgen für ein stimmungsvolles Ambiente.





Der gemauerte Kamin wurde bewusst im Zentrum zwischen Wohn- und Essbereich positioniert. So haben Sie von jeder Position des Raumes aus einen guten Blick auf das Kaminfeuer. Die isolierverglaste Fenster aus 2014 verfügen über neue Rollläden (2016), welche elektrisch und mit Zeitschaltuhr steuerbar sind. Die große Glasfront lässt viel Licht in den Raum und sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre und gewährt einen herrlichen Blick in den Garten. Links und rechts der Fensterfront befinden sich zwei eigens aus England importierte Designer-Heizkörper.







## **Küche/ Essbereich**

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Angrenzend zum Essbereich befindet sich die geräumige Küche. Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. An dem Esstisch ist Platz für 4 Personen. Ein Fenster sowie ein Balkontürelement sorgen für viel Licht und natürliche Abluft. Die Küche verfügt über einen eigenen Balkon. Hier können Sie bei gutem Wetter die frische Luft genießen. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



## Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer. Die Schlafräume sind mit Laminatboden ausgelegt.

### Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken. Die ehemalige Badewanne wurde zu einer Ablagemöglichkeit umgewandelt und geschlossen. Hier könnte mit wenig Aufwand die Badewanne wiederhergestellt werden, da die Anschlüsse noch vorhanden sind. Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé. Der 2016 neu installierte Lüfter mit Feuchtigkeitssensor sorgt für eine angenehme Belüftung.



### **Kinderzimmer**

Linker Hand des Treppenaufgangs bietet das großzügige Kinderzimmer viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen. Ursprünglich bestand dieses Zimmer aus zwei Kinderzimmern. Während der umfangreichen Sanierung in 2016 wurde es zu einem großzügigen Kinderzimmer umgewandelt. Im gleichen Zuge wurde auch der Bodenbelag erneuert.



### **Schlafzimmer**

In dem Elternschlafzimmer haben Sie viel Platz um ein großes Bett, Schränke und Kommoden zu stellen.

Zwei Fenster sorgen für frische Luft und eine freundliche Atmosphäre.

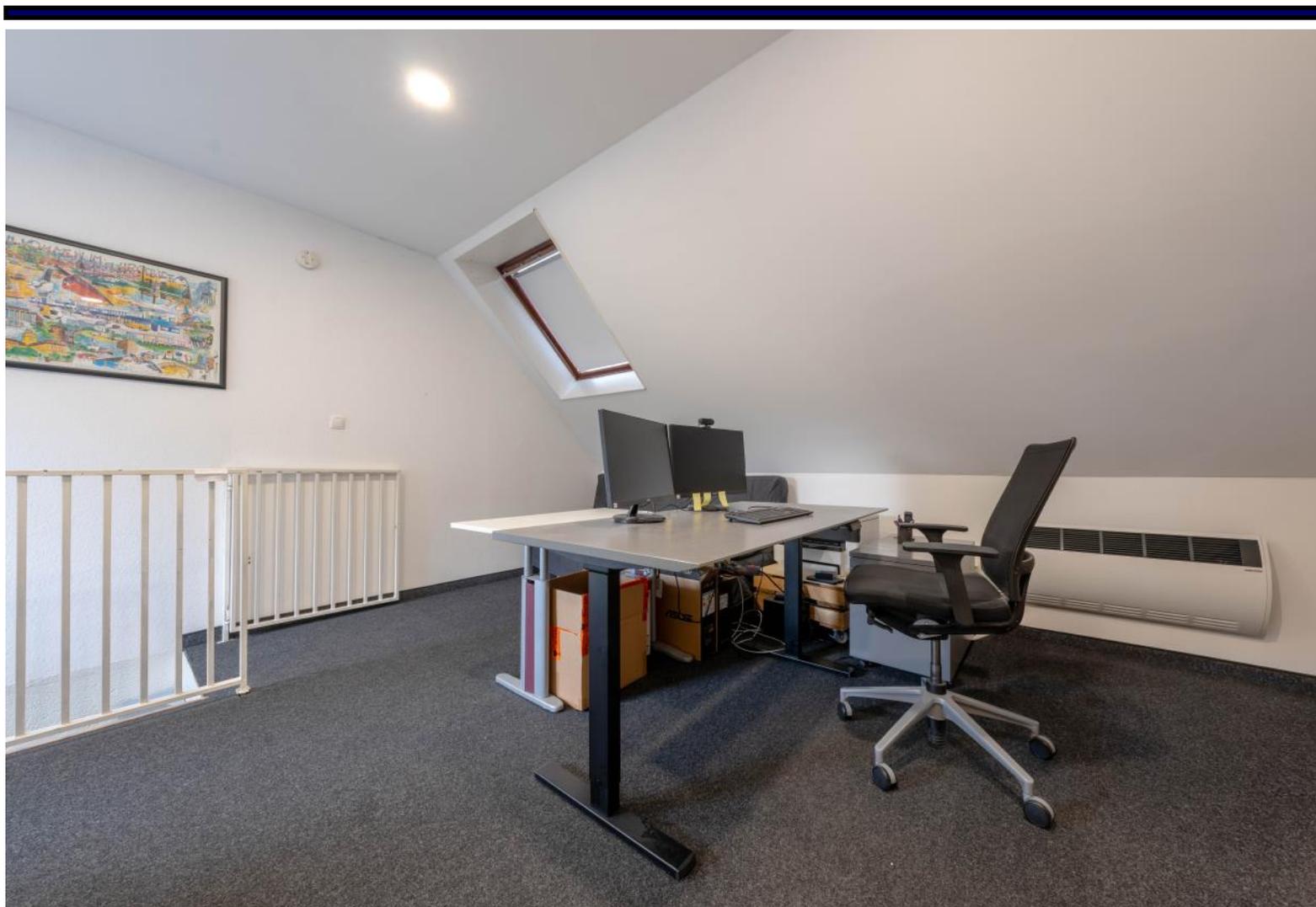






## Dachstudio

Das ca. 30 m<sup>2</sup> große Dachstudio ist hochwertig ausgebaut. Es wurde 2016 neu verkleidet und wärmegeklämmt. Ebenso wurde eine Abstellkammer errichtet und ein neuer Nadelvlies-Fußboden verlegt. Zwei Dachflächenfenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Das Studio wurde von den Eigentümern bisher als Homeoffice genutzt. Es bietet sich aber auch hervorragend zur Nutzung als Gästezimmer oder Kinderzimmer an.







## Terrasse

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Über eine breite Balkontür erreichen Sie vom Wohnzimmer aus die ca. 30 m<sup>2</sup> große Naturstein-Terrasse und im weiteren Verlauf den Garten. Ein herrlicher Platz um zu entspannen und die frische Luft zu genießen.

Die Terrasse wurde im Jahre 2016 erneuert und mit hochwertigen Natursteinplatten ausgelegt. Für eine angenehme Beschattung an heißen Sommertagen dient die elektrisch angetriebene Markise.



## Garten

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

Ein geräumiges Gartenhäuschen bietet Stauraum für Ihre Gartengeräte, Auflagen und Co..

Die angrenzende Holzterrasse wurde 2020 erneuert. Der gesamte Garten ist eingezäunt und somit auch für Haustiere und Kinder gesichert.





### **Garage & Stellplatz**

Seitlich des Hauseingangs befindet sich die integrierte Garage. Sie ist mit einem elektrisch angetriebenen Sektionaltor ausgestattet. Das Sektionaltor wurde im Jahre 2022 erneuert.

2016 wurde ein Stellplatz vor der Haustür zum Unterstellen von zwei weiteren Fahrzeugen realisiert.

Seitlich des Hauses bietet ein weiterer eigener Stellplatz Parkmöglichkeiten für ein weiteres Fahrzeug.

Hier wurde viel investiert!



<b>Jahr</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geschoss</b>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Haustür</li> </ul>	UG
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau einer Klingelanlage mit Kamera</li> <li>• Boden neu gefliest</li> <li>• Umbau Gäste-Bad</li> <li>• Treppenharfe entfernt und durch gedämmte GK-Wand ersetzt, mit Naturfliesen beklebt</li> <li>• Treppenstufen neu</li> <li>• Alle Innentüren neu</li> <li>• Kellerraum geteilt mit GK-Wand, 1 Raum Trockenraum, 1 Raum Sport- oder Partyraum, Einbau einer schallgedämmten Tür</li> <li>• LED Beleuchtung mit Bewegungsmelder</li> <li>• Decken im Flur und Bad neu</li> </ul>	UG
2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Gas-Brennwerttherme der Marke „Vaillant“</li> </ul>	UG

<b>Jahr</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geschoss</b>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Fenster, isolierverglast</li> </ul>	EG
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garten komplett eingezäunt</li> </ul>	EG
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Fußboden aus Feinsteinzeug-Fliesen im Wohnbereich</li> <li>• Rollläden elektrisch mit Zeitschaltuhr</li> <li>• Markise außen elektrisch, Steuerung von innen</li> <li>• Verlegung von Stromkabeln und elektrischen Anschlüssen im Garten, mit einem Schalter bedienbar</li> <li>• Telefonanschluss neu mit Verteilung von Datenleitungen (CAT 6) in Party- / Kinderzimmer und Büro</li> <li>• Alle elektrischen Leitungen neu</li> <li>• Heizungsleitungen neu</li> <li>• Heizkörper neu</li> <li>• LED-Beleuchtung in neuer Decke integriert</li> <li>• Wände neu gespachtelt und mit Glasfaser beklebt</li> <li>• Decken neu verkleidet (GK)</li> <li>• Treppenharfe entfernt und isolierte GK-Wand gebaut</li> <li>• Treppenstufen neu</li> </ul>	EG

<b>Jahr</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geschoss</b>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lichtschaltung an Treppe mit Bewegungsmelder</li><li>• Küche neuer Abzug nach Außen</li><li>• Alle Schalter und Steckdosen neu</li><li>• Küche überarbeitet und Nischenpaneel angebracht</li><li>• Neue Terrasse, ca. 30 m<sup>2</sup>, Natursteinplatten</li><li>• Gartenhütte neu</li></ul>	EG
2020	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzterrasse neu</li></ul>	EG
2023	<ul style="list-style-type: none"><li>• Große Schornsteinfegerinspektion am Kamin</li><li>• Rollläden neu</li></ul>	EG

<b>Jahr</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geschoss</b>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kinderzimmer Bodenbelag neu</li><li>• Änderung Zimmeraufteilung, Tür geschlossen</li><li>• Datenleitungsanschluss</li><li>• Abstellkammer neu</li><li>• Bad-Möbel und Porzellan neu</li><li>• Badewanne entfernt, Anschlüsse sind noch vorhanden</li><li>• Lüfter inkl. Feuchtigkeitssensor neu</li><li>• Beleuchtung durch Bewegungsmelder</li><li>• Treppenharfe entfernt und isolierte GK-Wand gebaut</li><li>• Decken neu verkleidet (GK)</li><li>• Alle Schalter und Steckdosen neu</li><li>• Hochwertige Glas-Innentüren</li><li>• Flur LED-Einbauleuchten</li></ul>	1. OG

<b>Jahr</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Geschoss</b>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beleuchtungsschalter als Bewegungsmelder</li><li>• Dachboden neu verkleidet</li><li>• Abstellkammer errichtet</li><li>• Alle Schalter und Steckdosen neu</li><li>• Datenleitungsanschluss (CAT 6)</li><li>• Fußbodenbelag (Nadelvlies) neu</li><li>• LED-Einbauleuchten in der Decke</li></ul>	2. OG
2018	<ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenstufen überarbeitet und mit Teppich belegt</li></ul>	2. OG



### Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Lünen-Alstedde.

Direkt angrenzend beginnt ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet mit Wald und Feldern bis zur Lippe. Die perfekte Umgebung zum Spazierengehen, Joggen und Radeln. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe. Auch Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Innenstadt von Lünen ist bequem in wenigen Minuten erreichbar, besonders reizvoll ist der Weg mit dem Fahrrad über den nahegelegenen Lippedamm.

Auch finden Sie guten Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie an die Autobahnen A1 und A2.

**Der Kaufpreis: 489.000,- €**

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)

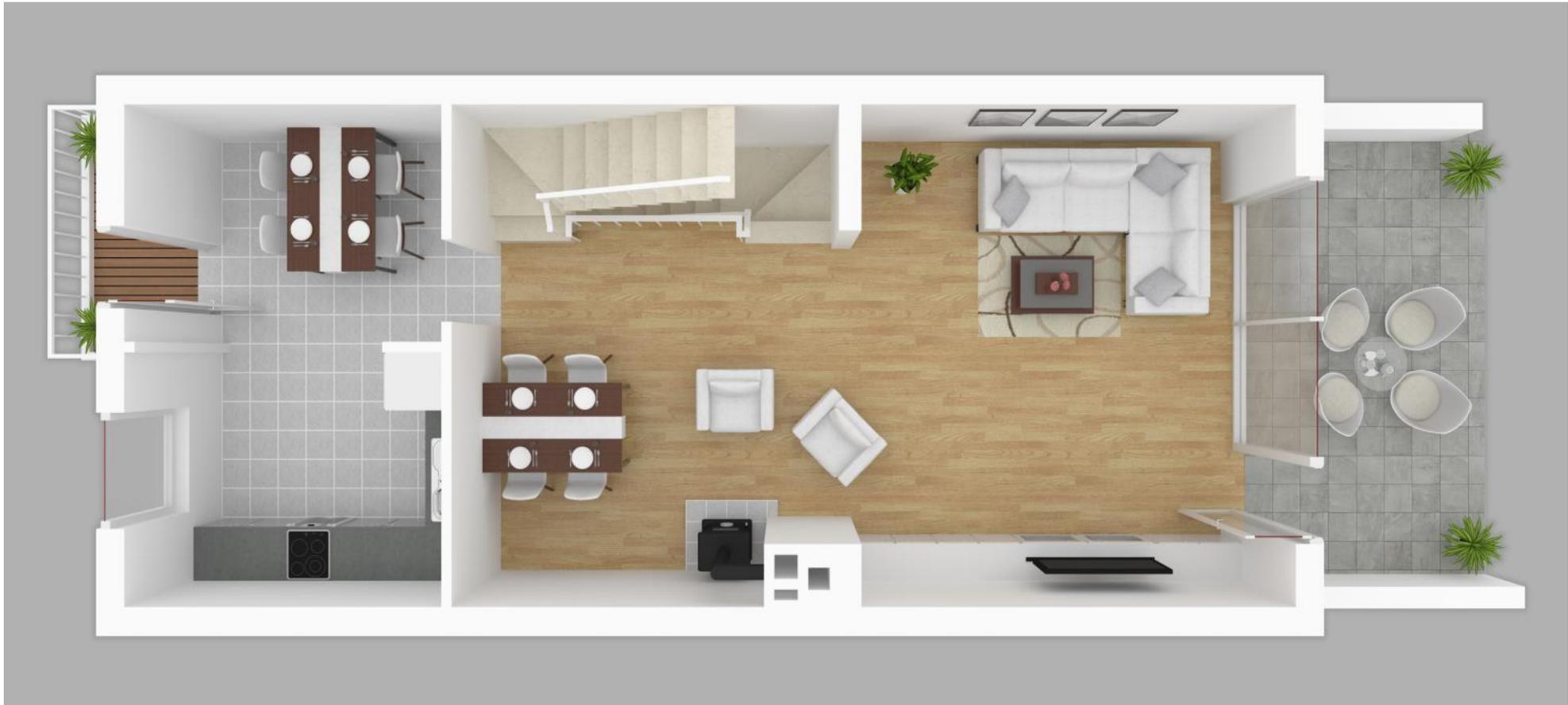
© copyright - Alle Rechte vorbehalten





**Grundriss  
Untergeschoss**

Eingangsbereich, Gäste-Bad, Kellerraum, Wasch- & Trockenkeller, Heizungskeller



**Grundriss  
Erdgeschoss**

Wohn- & Essbereich, Küche, Terrasse, Balkon



## **Obergeschoss**

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum



### **Grundriss Dachgeschoss**

Dachstudio (Arbeitszimmer),  
Abstellraum

**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 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 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.