

Exklusiver Wohntraum mit Pool & Wintergarten in Top-Lage von Werne



Exposé

von Bohlen Exklusiv Immobilien

Lange Straße 79, 44532 Lünen

Telefon 02306 6993

www.exklusivimmobilien.eu

*„Es sollte stets etwas Besonderes sein,
nach Hause zu kommen.“*

Martin Scoble



von Bohlen
Exklusiv Immobilien

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!





Beste Wohnlage

Dieses beeindruckende Haus wurde im Jahre 1936 auf einem ca. 804 m² großen Grundstück in einer nachgefragten, ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage von Werne erbaut.

1985 wurde das hochwertige Haus mit einem Anbau und einem großen Wintergarten erweitert. Dabei wurde der bereits bestehende Gebäudeteil kernsaniert. Die Glas-Stahl-Konstruktionen im Wintergarten, am Carport in der Einfahrt sowie über der Terrasse sind ein architektonisches Stilelement des Hauses. Seitlich des Hauses wurde eine geräumige Garage mit direktem Zugang zum Garten errichtet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² bietet das exklusive Haus mit 8 Zimmern viel Platz zum Leben und Wohnen für die große Familie.

Eine Gas-Zentralheizung sorgt für effiziente Wärme im ganzen Haus. Der Energieverbrauchswert beträgt 152,8 kWh/(m²*a).

Die überdachte Terrasse und der herrliche Garten laden zum Verweilen an frischer Luft ein und bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Hier haben Kinder viel Platz zum Toben und Spielen. Der Pool bietet Abkühlung an heißen Sommertagen.

An kalten Wintertagen können Sie sich im Kaminzimmer am knisternden Feuer wärmen oder im großen Wintergarten ein gutes Buch lesen.

Das Haus ist unterkellert und verfügt im Kellergeschoss über zwei Vorratskeller, einen Heizungskeller und einen Hauswirtschaftskeller.





Eingangsbereich

Die Glas-Stahl-Konstruktion überdacht die Einfahrt und den Hauseingang. So gelangen Sie auch bei Regen stets trockenen Fußes in Ihr Haus.

Hier empfängt Sie die imposante Diele. Schon beim Betreten des Hauses spürt man, dass es sich hier um etwas Besonderes handelt.

Eine wunderschöne Massivholztreppe mit Holzgeländer und Handlauf prägt diesen Bereich. Im Treppenraum sorgen drei große Fenster für viel Licht und eine gute Aussicht in den Garten.

Das Erdgeschoss ist größtenteils mit modernen anthrazitfarbenen Fliesen verlegt.





Eingangsbereich

Linker Hand der Eingangstür befindet sich das Gäste-WC.

Es ist ebenfalls mit anthrazitfarbenen Fliesen ausgestattet, die einen modernen Kontrast zu der weißen Sanitärkeramik bilden.

Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeit.





Büro

Rechter Hand des Eingangs steht Ihnen ein großzügiges Büro- oder Gästezimmer zur Verfügung.

Alternativ können Sie hier ebenfalls ein Schlafzimmer oder ein Kinderzimmer einrichten.

Zwei große gegenüberliegende Fenster lassen viel Licht in das Zimmer.

Das Zimmer ist mit Teppichboden ausgelegt. Unter dem Teppich befindet sich ein Echtholz-Parkettboden.



Kaminzimmer

Im weiteren Verlauf gelangen Sie in das gemütliche Kaminzimmer. Hier ist genau der richtige Lieblingsplatz um an kalten Wintertagen bei prasselnden Kaminfeuer ein gutes Buch zu lesen oder einfach mal die Seele baumeln zu lassen.

Ein großes dreiflügeliges Fenster bietet eine herrliche Aussicht in den Garten.

Die Türen des Kaminzimmers sind mit einem Glasausschnitt versehen und führen sowohl in den Eingangsbereich als auch in das großzügige Wohnzimmer.





Wohnbereich

Der moderne Wohnbereich überzeugt mit seinem weitläufigen Raumkonzept. Mit einer imposanten Größe von ca. 35 m² schafft er eine exklusive Wohnatmosphäre, die keine Wünsche mehr offen lässt.

Eine große verglaste Tür führt Sie auf die Terrasse. Die Fensterfront gewährt einen freien Blick in den herrlichen Garten.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und angrenzend zum hellen Wintergarten gehalten.









Wintergarten

Der großzügige und helle Wintergarten ist bewusst zwischen Wohnzimmer und Küche gelegen.

Bei klarem Wetter könne Sie die Sterne bestaunen und gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Hier ist Platz für die „große Tafel“ oder für einen chilligen Lounge-Bereich.

Die große Fensterfront bietet einen herrlichen Blick in den Vorgarten.







Eine gute Küche ist das Fundament allen Glücks



Küche

Die geräumige Küche ist ein echtes Highlight. Die Küche bietet viel Platz, um Geschirr und sämtliche Küchenutensilien zu verstauen. Die großen Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Eine große zweiflügelige Glastür bietet Zugang zum angrenzenden Wintergarten. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Terrasse & Garten

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 20 m² große Terrasse. Die Glasüberdachung bietet auch bei unbeständigem Wetter einen trockenen Aufenthalt. Bei schönem Wetter können Sie hier viele sonnige Stunden genießen und draußen frühstücken oder grillen.

Die Gartentür seitlich des Hauseingangsbereiches bietet direkten Zugang zu Terrasse und Garten.





Eine Oase zum Wohlfühlen

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein. Hier haben Ihre Kinder viel Platz zum Spielen und Toben.

Angrenzend zur Terrasse bietet die Garage weitere Staufläche für Sonnenliegen, Auflagen und Gartengeräte. Der eingefasste Pool bietet auch bei heißen Temperaturen reichlich Erfrischung und Spaß im Garten. Auf der großen Pool-Terrasse können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen.







Obergeschoss

Über die Echtholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier stehen Ihnen zwei Badezimmer, drei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer zur Verfügung. Die Schlafzimmer und Flurbereiche sind einheitlich mit einem wohnlichen Teppichboden ausgelegt. Unter dem Teppichboden befindet sich ein Echtholzboden.

Kinderzimmer 1

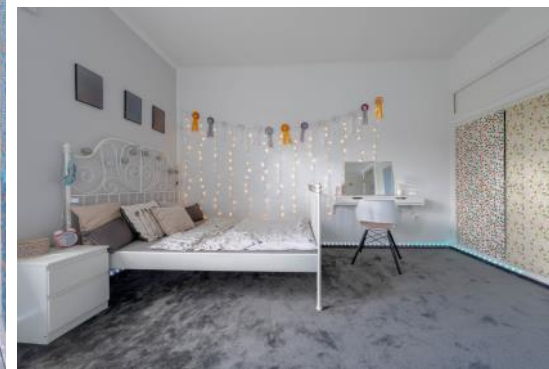
Linker Hand des Treppenaufgangs erreichen Sie das erste ca. 15 m² große Kinderzimmer. Eine große Fensterfront sorgt für eine freundliche und helle Atmosphäre.





OG Badezimmer

Rechter Hand des Treppenaufgangs steht Ihren Kindern ein eigenes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette zur Verfügung. Es ist weiß gefliest und verfügt über ein zweiflügeliges Fenster zur natürlichen Belüftung.



Kinderzimmer II

Das zweite Kinderzimmer bietet mit einer Wohnfläche von ca. 20 m² sehr viel Platz zum Spielen und Träumen! Hier haben Ihre Kinder reichlich Stellfläche für Betten, Schränke und Kommoden. Ein Einbauschränk bietet weiteren Stauraum für Koffer oder Gesellschaftsspiele.



Kinderzimmer III

Über den separaten Flur im Obergeschoss erreichen Sie das dritte Kinderzimmer. Auch hier haben Sie mit ca. 15 m² viel Gestaltungsspielraum.

Das Zimmer bietet sich auch hervorragend zur Nutzung als Büro- oder Gästezimmer an.







Elternschlafzimmer mit Badezimmer en Suite

Im weiteren Verlauf des Flures befindet sich das geräumige ca. 25 m² große Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite. Es bietet reichlich Stellmöglichkeiten für Betten, Schränke und Kommode.

Das direkt angrenzende Badezimmer ist mit weißer Keramik ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine Toilette, zwei Waschbecken sowie eine Badewanne. Ein Fenster sorgt für gute Belüftungsmöglichkeit und genügend Tageslicht.





Garage, Carport & Stellplätze

Die Garage und die Auffahrt seitlich des Hauses bietet Platz für Ihre Fahrzeuge, Fahrräder und Motorräder.

Die Garage ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet. Ein direkter Zugang führt Sie in den Garten.

Vor der Garage und unter dem Carport vor dem Hauseingang ist genügend Stellfläche für drei weitere Fahrzeuge vorhanden.



Lage

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gehobenen Wohnlage in Werne.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Werner Innenstadt.

Die vielen Spazierwege im nahegelegenen Werner Stadtpark erreichen Sie fußläufig.

Zwei Gymnasien, eine Sekundarschule, Grundschulen, Kindergärten, sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

In Werne finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, Der Bahnhof ist mit dem Fahrrad in nur ca. 5 Minuten zu erreichen. Dortmund und Münster erreichen Sie mit der Bahn in jeweils nur ca. 20 Minuten

Die nächsten Städte Lünen, Selm und Bergkamen sind nur ca. 10 km entfernt. Es bestehen gute Anbindungen an die Autobahnen A1, A2 und A 44. Der Dortmunder Flughafen ist in nur ca. 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



Freistellung: Nach Vereinbarung

Der Kaufpreis 690.000,- €

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**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306/6993 Fax 02306-781423
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonmbohlenimmobilien.de
© Copyright 2022 Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Büro-
zimmer, Kaminzimmer, Küche,
Wohnzimmer, Wintergarten



Grundriss Obergeschoss

Flur, drei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer mit Badezimmer en Suite, Badezimmer II





Grundriss Keller

Flur, kleiner Abstellraum, Waschküche, Heizungskeller, drei Vorratskeller





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

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 Str. 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.