

**Anders als der gute Durchschnitt: Sie werden begeistert sein.**  
Freistehendes Haus mit viel Platz für die ganze Familie







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 mit eigenständigem Wohnbereich im Dachgeschoss befindet sich in einer beliebten und wunderschönen Wohnlage von Bergkamen-Oberaden. Es wurde im Jahre 2013 auf einem ca. 475 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück erbaut. Der schön angelegte pflegeleichte Garten bietet viel Platz zum Spielen und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> bietet das nach Feng Shui ausgerichtete Haus viel Platz zum Leben und Wohlfühlen für die ganze Familie. Nachdem die Kinder ausgezogen sind, benötigten die Eigentümer nicht mehr so viel Platz für sich alleine. Daher haben sie die ca. 101 m<sup>2</sup> großen Räumlichkeiten im Erdgeschoss für sich selbst genutzt. Das Dachgeschoss wurde zu einem eigenständigen Wohnbereich mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> umgestaltet. Somit bietet sich die Nutzung als Mehrgenerationenhaus aber auch für eine große Familie an.

Eine Luftwärmepumpe spendet wohlige und effiziente Wärme. Der Energieverbrauchswert beträgt nur 54,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) und sorgt in Verbindung mit der Photovoltaikanlage (7,2 kW-peak) für sehr geringe Nebenkosten. Kalte Füße sind dank der Fußbodenheizung im ganzen Haus passé.

Auch die technische Ausstattung wird die künftigen Bewohner begeistern. Einbruchhemmende 3-fach verglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss sowie Überwachungskameras dienen der Sicherheit. Sämtliche Rollläden sind elektrisch programmierbar und über eine App zu steuern.

Eine geräumige Garage mit elektrisch angetriebenem Sektionaltor bietet Unterstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug, Fahrräder und weitere Utensilien. Auf dem Vorplatz befinden sich Parkmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge. Die Garage hat einen direkten Zugang zum Garten.







### **Eingangsbereich**

Die Eingangstür bietet Zugang zum Vorflur. Hier befinden sich der Treppenaufgang zur Wohneinheit im Dachgeschoss und die separate Eingangstür zur Wohneinheit im Erdgeschoss.

### **Flur**

Hell und freundlich empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

In dem großzügigen Eingang zum Wohnbereich im Erdgeschoss können Sie wunderbar Ihre Gäste empfangen. Hier bietet der Hauswirtschaftsraum Platz für Waschmaschine & Co. sowie für Ihre Garderobe zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken.

Das modern gestaltete Gäste-WC verfügt über ein Waschbecken und eine Toilette. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung.



### **Wohnzimmer**

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.

Der Boden ist im gesamten Erdgeschoss mit Fliesenboden verlegt. In Verbindung mit der großen Fensterfront entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Von hier aus haben Sie Zugang zur überdachten Terrasse und einen herrlichen Ausblick in den Garten.







### **Esszimmer**

Das zum Wohnbereich offene Esszimmer bietet viel Platz für die große Tafel.

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

Auch hier können Sie über eine Terrassentür direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten gelangen.

Das prasselnde Kaminfeuer sorgt für behagliche Wärme an kalten Winterabenden.





## Küche

Die offene Küche verfügt über viel Raum zum Zubereiten und Genießen der Speisen. Der Kochblock mit dem angrenzenden Tresen bietet Platz für bis zu vier Barhocker. Hier können Sie speisen, oder einfach nur mal einen Cappuccino genießen.

Umrahmt von bodentiefen Fensterflächen entsteht ein heller Wohlfühlbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



Schlafzimmer



### **Schlafzimmer**

Das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet reichlich Stellfläche für Betten, Schränke und Kommoden.

Ein Fenster spendet natürliche Belichtung und sorgt für gute Belüftungsmöglichkeiten.

Auch hier wurde der gleiche Fliesenboden verlegt, wie in allen anderen Räumlichkeiten des Erdgeschosses.





### **Büro**

Im Büro können Sie Ihr Home-office ideal einrichten.

Hier können Sie ein Regal sowie Ihren Schreibtisch platzieren.





## Badezimmer

Das Tageslichtbad erreichen Sie rechter Hand des Eingangsbereiches. Es verfügt über eine bodengleiche Walk-in-Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung, ein Waschbecken und ein WC. Das Bad ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet und mit mediterranen Wandfliesen gefliest. Der Handtuchheizkörper sorgt für wohlig warme Handtücher.



### **Obergeschoss Flur**

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohneinheit des Dachgeschosses.

Hier stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein großer Wohnbereich mit offener Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das Obergeschoss ist großflächig mit wohnlichem Laminatboden ausgelegt.



### **Obergeschoss Schlafzimmer**

Im ca. 13 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer können Sie ebenfalls Betten, Schränke und Kommoden platzieren. Ein bodentiefes Tür-Fensterelement sorgt für reichlich Lichteinfall und frische Luft.



Vom Schlafzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang zum Badezimmer.



### **Obergeschoss Badezimmer**

Rechter Hand vom Flur steht Ihnen ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Das Badezimmer kann sowohl vom Flur als auch vom Schlafzimmer betreten werden. In einem eigens abgeteiltem Bereich befindet sich die Badewanne. Hier können Sie ein angenehmes Bad mit Blick in den Sternenhimmel genießen. Nebenan befindet sich die Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung, das WC und ein Waschbecken. Beide Bereiche verfügen über ein Veluxfenster und können so separat belüftet werden.



**Badezimmer II**





## Obergeschoss Wohnbereich

Der ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnbereich lässt keine Wünsche offen. Hier ist viel Platz für Ihre individuelle Möblierung, Couchlandschaft sowie einen gemütlichen Essbereich mit offener Küche. Durch das große Giebfenster haben Sie einen herrlichen Ausblick auf das Naherholungsgebiet „Großes Holz“.





## Obergeschoss Küche & Essbereich

Speisen und Kochen lässt sich dank der offenen Küchenzeile hervorragend miteinander kombinieren.





## Terrasse & Garten

Die Südterrasse erreichen Sie über den großzügigen Wohn- und Essbereich. Im Jahre 2023 wurde die Terrasse neu gefliest und teilüberdacht. So können Sie auch bei unbeständigem Wetter den Aufenthalt an der frischen Luft genießen.

Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Rasen bietet viel Platz zum Toben und Spielen für Kinder. Zwei Holzunterstände bieten Stauraum für Gartengeräte und Kaminholz. Ein eigenes Wasserbohrloch versorgt den Garten kostengünstig mit frischem Wasser.





**Gartenimpressionen**



### **Garage / Stellplätze**

Die Garage ist mit einem elektrisch angetriebenem Garagentor ausgestattet und bietet viel Platz zum Unterstellen Ihres Fahrzeugs. Neben der Garage befindet sich ein Anbau, in dem Sie Gartengeräte, Werkzeuge und Sitzauflagen unterstellen können. Der gepflasterte Vorplatz bietet weitere Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

### **Lage**

Dieses herrliche Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Bergkamen Oberaden in einer Spielstraße.

Kita, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig gut erreichbar.

Die grüne Umgebung und die Nähe zum Kanal laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Das Naherholungsgebiet „Großes Holz“ sowie die „Marina Rünthe“ können Sie bequem mit dem Fahrrad erreichen. Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an den örtlichen und überregionalen Busverkehr, sowie an die Autobahnanschlussstellen A1, A2 und die B54.

## **Der Kaufpreis: 545.000 ,- €**

**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:**

Flur, Eingangsbereich, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Büro, Schlafzimmer, Badezimmer, offene Küche mit Wohn- & Esszimmer



**Grundriss Dachgeschoss:**

Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, offener Wohnbereich mit Essplatz und Küche

**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 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 Gerichtsstandvereinbarung 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.