



# Wohnen im eigenen kleinen Paradies



**Exposé**

**von Bohlen Exklusiv Immobilien**

Lange Straße 79, 44532 Lünen

Telefon 02306 6993

[www.exklusivimmobilien.eu](http://www.exklusivimmobilien.eu)





## von Bohlen

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!





# Wohnen im eigenen kleinen Paradies

## **Ruhige Lage zum Wohlfühlen mitten im Grünen**

Diese Eigentumswohnung wurde im Jahre 1966 in einem Zweifamilienhaus auf einem ca. 14.031 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem beliebten Naturschutzgebiet von Waltrop erbaut. Direkt angrenzend zum Grundstück befindet sich der Dortmund-Ems-Kanal. Die Schiffe verleihen der Wohnlage ein ganz besonderes Flair. Hier haben Sie die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren. Auch Angler kommen hier auf Ihre Kosten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> zuzüglich einem ca. 40 m<sup>2</sup> großen wohnlich ausgebauten Dachstudio bietet die renovierte Wohnung mit ihrem gut gestalteten Grundriss viel Platz für großzügiges Wohnen und Leben. Die Terrasse und der herrliche Garten sind der Wohnung zugeordnet und eine wahre Oase der Ruhe. Sie laden zum Verweilen an frischer Luft ein und bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und viel Platz zum Spielen und Toben für Kinder.

Im Mai 2023 wurden eine neue PV Anlage mit 7,2 kWh-peak sowie ein 8 kW-Akku (auf 20 kW erweiterbar) installiert. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 266,7 kW/(m<sup>2</sup>a) aus, Kennziffer H. Laut Beschluss der Eigentümersversammlung wird eine Luft-Wärmepumpe für Warmwasseraufbereitung installiert. Eine Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus.

Die Wohneinheiten verfügen über eine eigene Wasserversorgung.

Zur Wohnung gehören die ca. 140 m<sup>2</sup> große Scheune sowie zwei separate Abstellräume mit einer Nutzfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>. Der Vorplatz des Wohnhauses sowie die Stellplätze vor der Remise bieten ausreichend Stellflächen für Ihre Fahrzeuge.

Ein bereits bestehendes teilunterkellertes Gebäude darf nach Rücksprache mit dem Bauamt zu einem eigenständigen ca. 55 m<sup>2</sup> großen Wohnhaus umgenutzt werden. Ein entsprechender Bauantrag wird derzeit durch einen Architekten gestellt.

Die Nutzungsgenehmigung des Campingplatzes läuft Ende 2026 aus. Die hierfür genutzte Grundstücksfläche soll renaturiert werden.





### **Eingangsbereich**

Durch die Eingangstür und das Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Von der Eingangsdielen aus erreichen Sie sämtliche Räume der Wohnung.





### **Wohnbereich**

Der zum Esszimmer offen gestaltete Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Hier ist genügend Platz für Ihre Couchgarnitur samt Fernsehbereich.



Zwei große Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft.







## Essbereich

Der große Essbereich wurde angrenzend zum Wohnbereich positioniert und bietet Platz für eine „große Tafel“. Hier können Sie gemeinsam mit der Familie und Freunden die Mahlzeiten genießen.

Die Fenster sowie das Balkontürelement lassen viel Licht in den Raum und gewähren direkten Zugang zum Balkon.





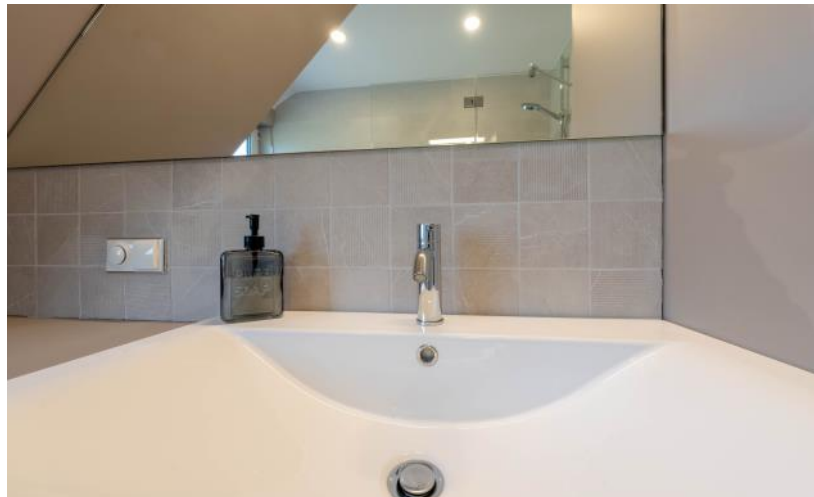
## **So würden viele gerne ihren Urlaub verbringen!**

*Vom Balkon aus können Sie in den weitläufigen Blick in die Natur genießen!*

Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Bei schönem Wetter können Sie hier von morgens bis in die späten Abendstunden hinein die Sonne genießen.

Die Größe des Grundstücks lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein.





### **Badezimmer**

Rechter Hand befindet sich das im Jahre 2023 modernisierte Badezimmer.

Das moderne Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Duschbadewanne, eine Toilette einen Handtuchheizkörper sowie ein Waschbecken. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.





## Schlafzimmer

Linker Hand des Eingangsbereiches befindet sich das ca. 14 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer.

Es bietet sich aber auch zur Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer an.

Ein großes Fenster sorgt für viel Licht und frische Luft.









## Küche

Die Küche ist ein weiterer Blickfang. Sie bietet viel Platz zum Backen und Kochen. In den Regalen und Schränken ist viel Raum, um Geschirr und Küchenutensilien zu verstauen. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



## **Obergeschoss / Flur**

Eine Holztreppe im Arbeitszimmer führt Sie in die Räumlichkeiten des Dachgeschosses. Im Flur bieten zwei Abstellkammern Platz zum Unterstellen von Koffern, Bekleidung und Putzutensilien.

Im Dachgeschoss befindet sich das ca. 40 m<sup>2</sup> große und wohnlich ausgebaute Dachstudio. Dieser Bereich ist in der Wohnfläche nicht enthalten. Von den bisherigen Eigentümern wurde dieser Bereich als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Badezimmer genutzt.

## **Dachgeschoss Badezimmer**

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Toilette sowie ein Waschbecken. Ein Dachflächenfenster sorgt für viel Tageslicht und natürliche Belüftung.





### **Dachstudio**

Rechter Hand des Treppenaufgangs gelangen Sie in einen weiteren großen Raum, der von den Eigentümern bisher als Schlafzimmer genutzt wurde.









### **Dachstudio**

Linker Hand des Treppenaufgangs befindet sich ein geräumiges Home-Office. Ein Dachflächenfenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeit. Der Boden ist mit modernem hellgrauen Laminat ausgelegt.

---



---

## Das Grundstück

Hier ist Platz für Kinder zum Spielen und Toben. Der Garten ist großflächig angelegt und bietet viel Raum um sich gärtnerisch zu betätigen oder einfach mal die Seele baumeln zu lassen.

---





## Freisitz

Hinter dem Haus wurde ein ca. 36 m<sup>2</sup> großer Freisitz errichtet. Hier sollte ein Loungebereich mit Outdoor-Küche entstehen. Ein Stromanschluss, eine Frischwasserleitung sowie eine Abwasserleitung sind bereits angelegt.





### **Campingplatz**

Derzeit befindet sich auf Höhe des Kanals noch ein Campingplatz. Bis Ende 2026 muss der Campingplatz zurückgebaut werden. Die Fläche wird dann renaturiert und gilt als Grünfläche.

### **Ökopunkte**

Das Grundstück bietet sich als Anlage für Ökopunkte an. Laut telefonischer Aussage eines Mitarbeiters des Kreises Recklinghausen kann die Grundstücksfläche als Ausgleichsfläche angeboten werden. Insgesamt können hier bis zu 30.000 Ökopunkte generiert werden.

---





### **Campingplatz**

Derzeit befindet sich auf Höhe des Kanals noch ein Campingplatz. Bis Ende 2026 muss der Campingplatz zurückgebaut werden. Die Fläche wird dann renaturiert und gilt als Grünfläche.

### **Ökopunkte**

Das Grundstück bietet sich als Anlage für Ökopunkte an. Laut telefonischer Aussage eines Mitarbeiters des Kreises Recklinghausen kann die Grundstücksfläche als Ausgleichsfläche angeboten werden. Insgesamt können hier bis zu 30.000 Ökopunkte generiert werden.







## Lage

Die Eigentumswohnung samt Hofanlage, Wohngebäude und dem großen Grundstück befinden sich in einer verkehrsgünstigen und zentrumsnahen Lage von Waltrop. Zwischen Kanal und dem Leveringhäuser Teich lädt die Natur wunderbar zur Erholung ein.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die nahegelegenen Autobahnen A2 und A45 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.



## Campingplatz

Derzeit befindet sich auf Höhe des Kanals noch ein Campingplatz. Bis Ende 2026 muss der Campingplatz zurückgebaut werden. Die Fläche wird dann renaturiert und gilt als Grünfläche.

## Ökopunkte

Das Grundstück bietet sich als Anlage für Ökopunkte an. Laut telefonischer Aussage eines Mitarbeiters des Kreises Recklinghausen kann die Grundstücksfläche als Ausgleichsfläche angeboten werden. Insgesamt können hier bis zu 30.000 Ökopunkte generiert werden.



## Lage

Die Eigentumswohnung samt Hofanlage, Wohngebäude und dem großen Grundstück befinden sich in einer verkehrsgünstigen und zentrumsnahen Lage von Waltrop. Zwischen Kanal und dem Leveringhäuser Teich lädt die Natur wunderbar zur Erholung ein.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die nahegelegenen Autobahnen A2 und A45 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.



**Freistellung:** Nach Vereinbarung

**Der Kaufpreis 399.000,- €**

**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)**

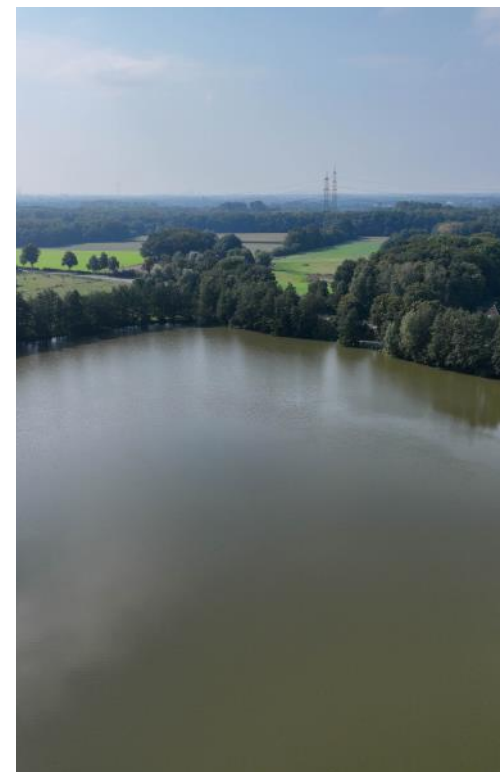
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche der Verkäufer. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen  
Exklusiv Immobilien**

**Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306/6993 Fax 02306-781423  
Mail: [mail@exklusivimmobilien.eu](mailto:mail@exklusivimmobilien.eu)  
Internet: [www.exklusivimmobilien.eu](http://www.exklusivimmobilien.eu)**

**© Copyright Alle Rechte vorbehalten**





## Grundriss Obergeschoss

Flur, Arbeitszimmer, Treppenhausezimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, Badezimmer, Balkon



## Grundriss Dachgeschoss

Flur, Schlafzimmer, Badezimmer,  
Kinderzimmer



**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 Exposé 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 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 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.