

**Dreifamilienhaus mit herrlichem Garten in ruhiger Lage
Für Investoren und Selbstnutzer geeignet**





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.



Dreifamilienhaus in beliebter Wohnlage von Kamen

Dieses großzügige und modernisierte Dreifamilienhaus wurde im Jahre 1968 auf einem ca. 643 m² großen Grundstück in beliebter Wohnlage von Kamen erbaut.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre fortlaufend modernisiert und renoviert. Heute präsentiert es sich in einem guten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort. Die drei Wohnungen verfügen über eine Gesamtwohnfläche von ca. 230 m².

Eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2003 sorgt für effiziente Wärme im ganzen Haus. Der Energieverbrauchswert beträgt 145 kWh/(m²a), Kennziffer E.

Das Haus ist unterkellert. Zuzüglich zu dem vorhandenen Wasch- und Trockenkeller steht jeder Wohnung ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer, als auch für Investoren interessant:

Sie wird teilvermietet übergeben und bietet somit Eigennutzern des Erdgeschosses zusätzliche Mieteinnahmen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, die Erdgeschosswohnung zum ortsüblichen Mietzins zu vermieten und das Haus als Kapitalanlage zu nutzen.

Das Grundstück bietet reichlich Platz für Garten, Blockbohlenhaus, Terrasse, Zufahrt sowie eine große, zwölf Meter lange Garage.





Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Das Dreifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 230 m² optimalen Platz zum Wohnen und Wohlfühlen für die große Familie oder mehrere Generationen. Das Objekt wird teilvermietet übergeben. Die Erdgeschosswohnung ist freigezogen.

- Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m².
- Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m².
- Die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss verfügt über ca. 66 m² Wohnfläche.

Die Gaszentralheizung ist aus dem Jahre 2003 und sorgt für effiziente Wärme im gesamten Haus. Der Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf liegt bei 145,2 kWh/(m²*a). (E)

Insgesamt zwei Stellplätze auf der Einfahrt sowie eine ca. 12 Meter lange Garage bieten genug Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und renoviert. Sie präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Die Hauseingangstür wurde ebenso wie die Treppenhausfenster im Jahre 2015 erneuert.



- 1982 Ausbau Dachgeschoss
- 1987 Erneuerung der Fenster
- 2003 Gaszentralheizung
- 2015 Neue Haustür
- 2015 Neue Treppenhausfenster
- 2016 Balkonsanierung
- 2015-2018 Erneuerung Badezimmer

Erdgeschosswohnung

Eingangsbereich

Über das Treppenhaus erreichen Sie die drei Wohnungen sowie den Keller.

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

Der helle Eingangsbereich bietet Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung.

Die 3-Zimmerwohnung ist mit Fliesen- und Parkettboden ausgestattet.





Erdgeschosswohnung Wohnzimmer mit offenem Essbereich

Linker Hand des Eingangsflures gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer. Es bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung und einen TV-Bereich. Wohn- und Essbereich sind mit Echtholzparkett ausgelegt. Das große Fenster und eine Terrassentür lassen viel Licht in den Raum und sorgen für eine helle Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Garten. Angrenzend zum Wohnzimmer bietet der Essbereich Platz für einen großen Esstisch. Der Essbereich verfügt über eine separate Tür zum Flur.







Erdgeschoss- wohnung Badezimmer

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung und ein Waschbecken mit Unterschrank. Das Fenster sorgt für natürliche Belüftung.





Erdgeschosswohnung

Küche

Rechter Hand gelangen Sie in die Küche. Hier befindet sich eine Essgelegenheit, um das Frühstück zu genießen. Ebenso bietet das große Fenster einen herrlichen Ausblick in den Garten und sorgt für frische Luft. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann nach Absprache übernommen werden.



Erdgeschosswohnung Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Betten und Konsolen zu stellen. Der Boden ist mit Echtholzparkett ausgelegt. Eine Klimaanlage sorgt hier an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Das Fenster sorgt für viel Tageslicht und frische Luft.







Erdgeschosswohnung

Kinder-/Gästezimmer

Im weiteren Verlauf gelangen Sie in das Kinder-/Gästezimmer. Bisher wurde es als Esszimmer genutzt. Hier ist viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Alternativ kann auch hier ein Essbereich platziert werden.



Garten & Terrasse

Der großzügige Gartenbereich bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Hier können Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen! Ein eigenes Bohrloch sorgt für eine kostengünstige Bewässerung der Gartenpflanzen.

In der großen Garage mit Gartenzugang und angrenzendem Holzunterstand können Sie Fahrräder oder eine Gartengarnitur problemlos verstauen. Im Gartenbereich können Sie hervorragend Grillen sowie Geburtstage und Gartenfeste mit Freunden und Familie feiern.









Obergeschosswohnung

Eingangsbereich

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer eine Küche sowie ein Badezimmer. Der Flur bietet genügend Stellfläche für die Garderobe. Von hier aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten. Die Wohnung ist seit 1999 an langjährige und zuverlässige Mieter vermietet.



Obergeschosswohnung Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Schrank, Betten und Konsolen zu stellen. Das große Fenster sorgt auch hier für viel Tageslicht und frische Luft.

Obergeschosswohnung

Kinderzimmer

Dieses Zimmer wird derzeit von seinen Mietern als Schlafzimmer genutzt. Als Kinderzimmer lädt es zum Spielen und Träumen ein. Hier finden Betten, Kommoden, Schränke und eine gemütliche Leseecke ihren Platz. Ein großes Fenster sorgt für viel Licht und frische Luft.







Obergeschosswohnung

Wohnbereich

Vom Flur aus gelangt man in den großen Wohn- und Essbereich. Das Balkontürelement und das Fenster sorgen für viel Lichteinfall und natürliche Belüftung. Der Parkettfußboden sorgt für einen wohnlichen Charme. Hier können die Mieter mit Freunden und Familie die Speisen genießen. Der Balkon zur Westseite bietet ebenfalls hohe Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen an frischer Luft ein. In ca. 2016 wurde der Balkon saniert.



Obergeschosswohnung Badezimmer

Rechter Hand des Flurbereichs gelangen Sie in das Badezimmer. Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über weiße Sanitärkeramik. Hier stehen eine Badewanne, eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken zur Verfügung. Das Fenster spendet Tageslicht und natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Obergeschosswohnung

Küche

Im weiteren Verlauf erreicht man die Küche. Sie bietet Platz für eine Essgelegenheit. Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





Dachgeschosswohnung

Die Dachgeschosswohnung ist seit 2017 vermietet und generiert ebenfalls sichere Mieteinnahmen. Die 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss verfügt über ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Wohn- & Esszimmer. Die Küche ist mit vermietet und gehört zur Immobilie. Das Duschbadezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und weiß gefliest.



Stellplätze

Die übergroße Garage seitlich des Hauses sowie der Vorplatz bieten Platz zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge.

Seitlich der Garage gelangen Sie durch das Gartentor in den schönen Garten.



Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentralen Lage im Osten von Kamen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die umliegenden Städte sind gut über die nahegelegenen Autobahnanschlussstellen A1, A2, die B236 und die B54 zu erreichen.

Der Kaufpreis: 475.000,- €

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.



Helmut von Bohlen
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss EG

Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Küche



Grundriss OG

Eingangsbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Wohn- & Esszimmer mit Balkon, Kinderzimmer

Grundriss DG

Der Grundriss für das Dachgeschoss liegt leider nicht vor. Die Raumaufteilung des Dachgeschosses ist wie folgt:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer

Grundriss Kellergeschoss

Das Haus ist unterkellert. Die Raumaufteilung des Kellergeschosses ist wie folgt:

Hauswirtschaftsraum (Waschen/Trocknen), Heizungskeller, 3 separate Kellerräume, 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 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.