

# Doppelhaushälfte mit Garten & Garage in ruhiger Lage von Alstedde







von Bohlen

---

IMMOBILIEN

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.







Auf einem ca. 293 m<sup>2</sup> großen Grundstück, in einer Top-Wohnlage von Lünen, befindet sich diese im Jahr 1976 erbaute Doppelhaushälfte in Split-Level-Bauweise.

Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> lässt es sich großzügig leben.

Eine Gas-Zentralheizung (2013) sorgt für wohlige Wärme. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Eine geräumige Garage seitlich des Hauses sowie die Garagenauffahrt bieten Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz zum Parken. Hinter der Garage befindet sich ein kleines Rasenstück.

Seitlich der Einfahrt gelangen Sie über drei kleine Stufen in den Garten.





### **Eingangsbereich/Gäste-WC**

Der geräumige Eingangsbereich empfängt Sie in Ihrem neuen Zuhause.

Rechter Hand des Eingangsbereiches befindet sich die Küche. Im weiteren Verlauf steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung. Das WC ist mit Fliesen ausgestattet.

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie sämtliche Räume im Erdgeschoss und über eine Treppe auch die Zimmer in den Zwischenebenen sowie das Ober- & Kellergeschoss.



## Küche

Einen besonderen Genuss bietet die helle und großzügige Küche. Hier haben Sie viel Platz zum Zubereiten der Speisen. Die Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft. Die ca. 9 m<sup>2</sup> große Küche verfügt über genügend Stellfläche für einen kleinen Essbereich. So können Sie kochen und speisen hervorragend miteinander kombinieren.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





### **Wohn- & Essbereich**

Dieser großzügige Raum bietet ausreichend Platz, um die täglichen Mahlzeiten mit der Familie einzunehmen. Der zum Wohnzimmer offene Essbereich lässt mit ca. 12 m<sup>2</sup> keine Wünsche offen. Hier sind viele Einrichtungsvarianten möglich.





## Wohn- & Essbereich

Der Wohnbereich erstreckt sich über ca. 29 m<sup>2</sup> und ist mit wohnlichem Parkett ausgelegt. Das bodentiefe Terrassenelement lässt viel Licht hinein und sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten.

Sämtliche Fenster des Hauses sind abschließbar und verfügen über elektrische Rollläden.





## Garten

Vom Wohn- und Esszimmer haben Sie einen herrlichen Blick in den wunderschönen Garten. Der nach Süden ausgerichtete Garten gestaltet sich pflegeleicht.

Genießen Sie bei sonnigem Wetter auf der großen Terrasse herrliche Grillabende mit Freunden.

Die Markise spendet an besonders sonnigen Tagen reichlich Schattenflächen.







**Ebene Untergeschoss zum Erdgeschoss  
Kinderzimmer I**

Das Kinderzimmer verfügt über genügend Stellfläche für Bett, Kommode und Schrank. Alternativ können Sie hier Ihr Homeoffice oder Gästezimmer einrichten.



**Ebene Erdgeschoss zum Obergeschoss  
Kinderzimmer II**

Auch dieses Kinderzimmer verfügt mit ca. 11 m<sup>2</sup> über reichlich Platz zum Spielen und Träumen!



### **Obergeschoss Badezimmer**

Hier ist Badespaß pur garantiert!

Dieses geräumige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC, ein Bidet und zwei Waschbecken. Das Fenster sorgt für eine natürliche Belichtung und Belüftung.





## Obergeschoss Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer bietet mit einer Größe von ca. 22 m<sup>2</sup> ausreichend Platz, um Betten und Kommoden zu stellen.  
Vom Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur eigenen Loggia.





## **Kellergeschoss**

Im Kellergeschoss stehen Ihnen eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie weitere Kellerräume zur Verfügung.

Eine Ausgangstreppe ermöglicht Ihnen einen schnellen Weg in den Garten.





**Lage:**

Diese Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage in Lünen-Alstedde.

Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe. Hervorragend sind auch die Anbindungen an die Lüner City sowie zu den umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen.

Alstedde bietet einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Radwege führen durch die angrenzenden Waldgebiete laden zu ausgedehnten Radtouren ein. Auch die Lüner City ist bequem über den Lippedamm per Fahrrad zu erreichen. Die nahegelegenen Lippeauen laden zudem zum Joggen und Spazierengehen ein. Ein großes Fitnessstudio ist ebenfalls gut zu erreichen.

**Kaufpreis: 349.000,- €**

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, Gäste-WC, Küche,  
Wohn- & Esszimmer,  
Terrasse, Kinderzimmer I



**Grundriss**  
Obergeschoss:

Flur, Badezimmer,  
Kinderzimmer II, Schlaf-  
zimmer



**Grundriss**

Keller:

Heizungsraum, Wasch- und Trockenkeller, Vorratskeller, Kellerraum

**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 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 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.