

# **Mitten in Lünen, mitten im Grünen.**

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & 5 Garagen







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.



### **Beste Lage: Ihr neues Zuhause in zentraler und grüner Wohnlage von Lünen**

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahre 1983 auf einem ca. 590 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter und grüner innenstadtnaher Wohnlage von Lünen erbaut. Der herrliche und pflegeleicht angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das unterkellerte Haus bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 172 m<sup>2</sup> und besticht durch seine ansprechende und großzügige Raumaufteilung. Die Wohnfläche teilt sich auf in ca. 88 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 53 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Die ca. 30 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung verfügt über ein eigenes Treppenhaus, welches direkt in die Einliegerwohnung als auch in das Kellergeschoss führt. Somit bietet sich die Nutzung als Mehrgenerationenhaus aber auch für eine große Familie an.

Eine energieeffiziente und umweltfreundliche Fernwärmeheizung aus dem Jahre 2018 sorgt für behagliche Wärme im ganzen Haus. Im Zeitraum von 2018 - 2024 wurde das Heizungssystem grundlegend saniert. Es wurden neue Pumpen eingesetzt, die Heizschlangen durchgespült und die Heizkreisverteiler erneuert. Der Energieverbrauchswert beträgt 114,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse D.

Über die gepflasterte Zufahrt gelangen Sie bequem zu Ihrem eigenen Garagenhof mit 5 Garagen. Vor rund zehn Jahren wurden hier neue Garagentore eingebaut.





### **Eingangsbereich**

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in die geräumige Diele. Mit ihrer imposanten Größe bietet sie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die Diele ist der zentrale Eingangsbereich des Hauses, von dem aus Sie sämtliche weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss erreichen können.

Ein großes Fensterelement mit Schiebetür sorgt für Lichteinfall und direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Sämtliche Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrisch programmierbaren Rollläden ausgestattet.



### **Gäste-Bad**

Rechter Hand des Eingangsbereiches befindet sich das helle Gäste-Bad. Es verfügt über Dusche, Toilette und Waschbecken. Das Fenster sorgt für viel Licht und natürliche Belüftung.

### **Wohnzimmer**

Der ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich ist offen gestaltet und bietet viel Platz zum Leben und Wohnen.

Ein großes Fensterelement mit Schiebetür lässt viel Licht in den Raum und bietet direkten Zugang und einen wunderschönen Ausblick in den Garten.

Die abgerundete Rückwand der Wendeltreppe ist ein architektonisches Stilelement. Durch eine auf diese Wand angebrachte maßgefertigte Betonscheibe entstand hier ein Highboard, welches dem Raum eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Insgesamt sorgen die großen Fensterelemente für viel Licht und ein helles und freundliches Wohngefühl.





Wohnbereich



Wohn-Essbereich









## Essbereich

Der Essbereich ist optimal zwischen Wohnbereich und Küche gelegen und gut zu erreichen. Er bietet viel Platz für eine große Tafel. Ein Fensterelement sorgt für viel Licht, durch das große verglaste Schiebetürelement im Wohnbereich haben Sie einen herrlichen Ausblick in den Garten.





## Küche

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in die geräumige Küche. Ein angrenzender Abstellraum bietet Staumöglichkeiten für Ihre Vorräte. Das große Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.

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



### **Arbeitszimmer**

#### *Perfekte Voraussetzungen für Ihr Home-Office:*

Mit seiner Größe von ca. 15 m<sup>2</sup> bietet das Arbeitszimmer viel Platz für Schreibtisch und Büromöbel. Die hellen Fliesen sorgen für eine freundliche Arbeitsatmosphäre. Das zweiflügelige Fenster ist zum Garten ausgerichtet. Es sorgt für viel Licht und einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung.

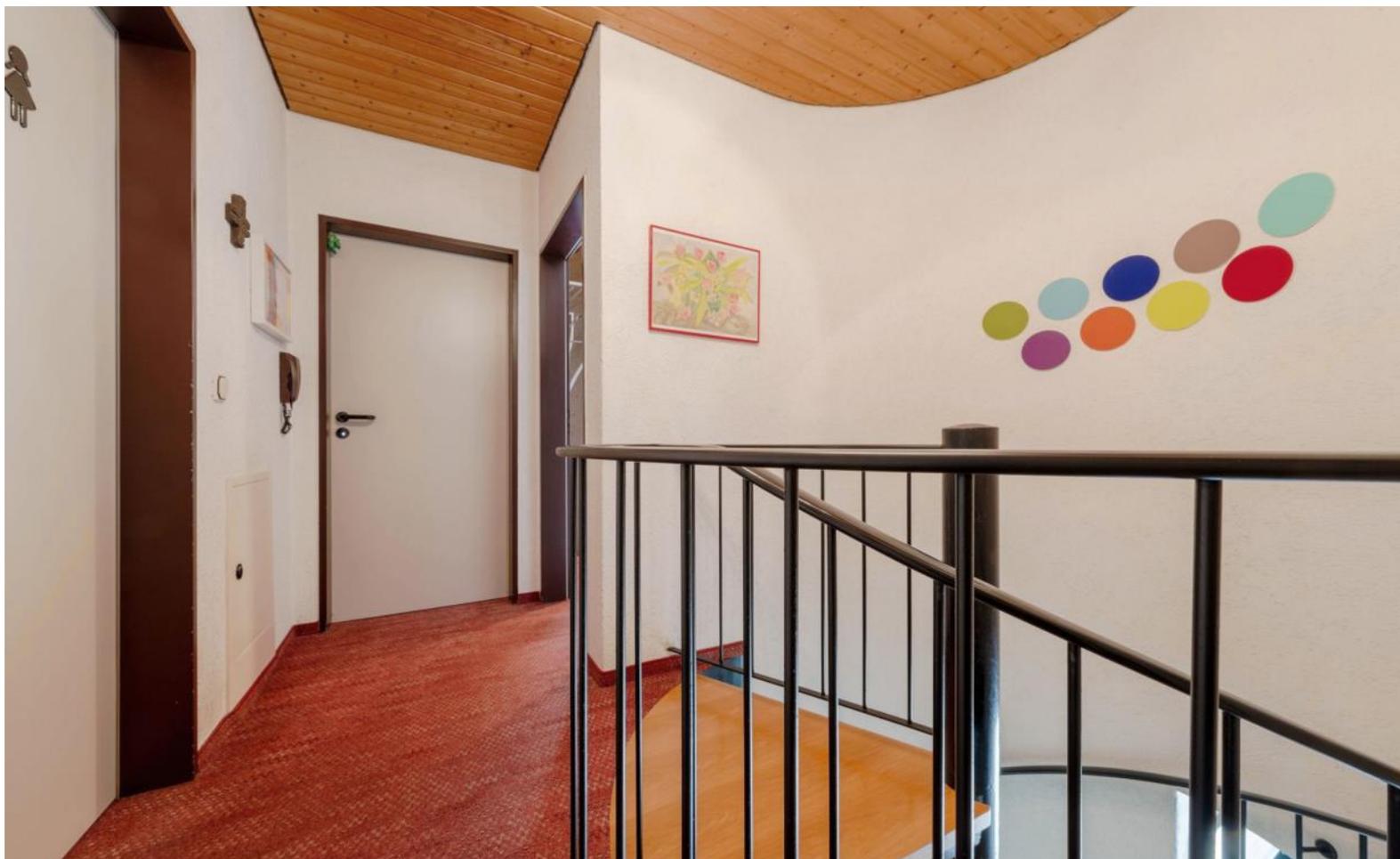
Natürlich bietet sich dieses Zimmer auch optimal zur Nutzung als Kinderzimmer oder Gästezimmer an.



### **Obergeschoss**

Über die mit Echtholz-Stufen ausgestattete Treppe gelangen Sie in den Flur des Obergeschosses. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen Räumlichkeiten dieser Etage.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung.





### Schlafzimmer

Das mehr als 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer verfügt über reichlich Gestaltungsspielraum.

Hier finden Betten, Schränke und Kommoden Platz.

Ein Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.









### **Badezimmer**

Das Badezimmer im Obergeschoss ist gefliest und mit einer ebenerdigen Dusche, einem WC und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Das Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.



## Kinderzimmer I

*Platz zum Spielen und Träumen:*

Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer verfügt über viel Platz für Bett, Schreibtisch, Schränke und Kommoden. Hier können Sie auch alternativ ein Gästezimmer oder ein Büro einrichten.



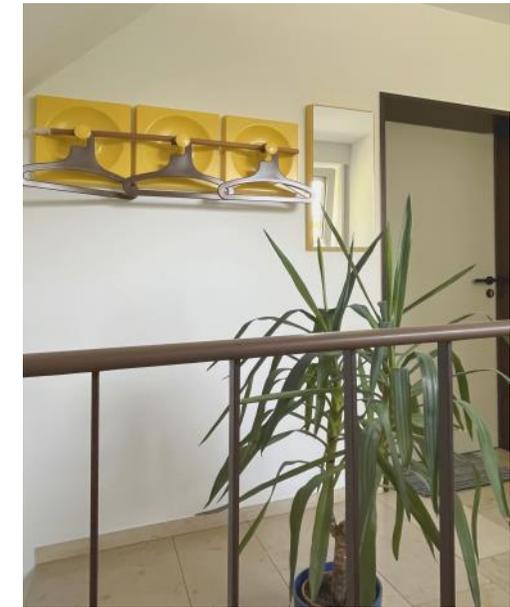
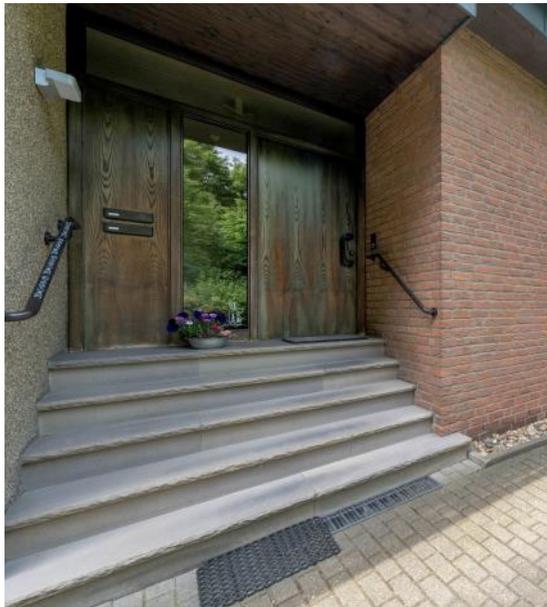


## Kinderzimmer II

Auch dieses Kinderzimmer bietet mit mehr als 12 m<sup>2</sup> genügend Raum zum Spielen und Träumen. Hier ist Platz für Bett, Schreibtisch, Schrank und Nachttisch. Das Dachflächenfenster verleiht dem Raum eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Zudem setzt die abgerundete Wand des Treppenhauses hier noch zusätzlich einen architektonisch reizvollen Akzent.





## Einliegerwohnung

Über ein eigenes mit Natursteinen ausgelegtes Treppenhaus gelangen Sie zu einer kleinen Galerie in der obersten Etage. Von hier aus haben Sie Zugang zur ca. 30 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung. Die Wohnung ist einheitlich mit hellem Laminatboden ausgelegt. Sie verfügt über einen offenen Wohn- Schlafräum mit integrierter Küchenzeile. Drei Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Zum Raumprogramm gehören weiterhin ein Tageslicht-Duschbad, ein kleiner Flur, ein Abstellraum sowie ein Kellerraum.



### **Flur, Abstellraum und Badezimmer**

Linker Hand des Flurs befindet sich ein kleiner Abstellraum. Hier ist Platz für Staubsauger, Putzmittel und weitere Utensilien. Im weiteren Verlauf befindet sich das Duschbad. Es ist deckenhoch gefliest, die Dusche ist mit einer Echtglas-Duschabtrennung ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten.



### **Wohn- und Schlafzimmer**

Das ca. 21 m<sup>2</sup> große Zimmer bietet Platz für Ihre Wohn- und Schlafmöbel. Auch ist hier eine Küchenzeile eingebaut.

Die zwei Dachflächenfenster wurden in 2023 erneuert und sind mit Verdunklungs-Rollos ausgestattet. Die Dachflächenfenster sowie ein Giebelfenster neben der Küchenzeile sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die integrierte Küchenzeile ist gut ausgestattet und bietet alles, was man zum Kochen braucht und ist im Kaufpreis inbegriffen.





### **Terrasse**

Die große Terrassenfläche ist optimal nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet hohe Aufenthaltsqualität an der frischen Luft. Bei sonnigen Temperaturen spendet eine Markise wohltuenden Schatten.

Hier können Sie gemeinsam mit Freunden und Familie gesellige Grillabende verbringen.

Ein ca. 10 m<sup>2</sup>großes Gartenhaus bietet Platz zum Unterstellen von Stühlen, Liegen, Auflagen und Gartengeräten.





## Garten

Der idyllisch angelegte Garten ist ein wahrer Traum!

Hier schlagen Gärtnerherzen höher. Im großen Gartenbereich können Sie nahezu den gesamten Tag über die Sonne genießen. Auf der großen Grünfläche können Ihre Kinder wunderbar toben und spielen.

Im rückwärtigen Bereich des Gartens wurde eine gepflasterte Sonnenterrasse angelegt, die mit modernen Gabionen umrandet ist. Der perfekte Standort für Ihren Strandkorb oder Ihre Sonnenliegen.



*Gartenimpressionen*





### **Garagen / Stellplätze**

Hinter dem Haus bieten fünf Garagen Platz zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge. Vor rund zehn Jahren wurden sämtliche Garagentore erneuert. Die Zufahrt zum Garagenhof als auch der Garagenhof selbst sind gepflastert.

### **Lage**

Dieses Haus befindet sich in beehrter und grüner innenstadtnaher Wohnlage von Lünen. Die Fußgängerzone von Lünen befindet sich in direkter Nähe und ist zu Fuß in nur ca. 3 Minuten zu erreichen.

Kindergärten, Grundschulen sowie Sportplatz und Co. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, EDEKA, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Eisdielen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen.

Die nächsten Städte Dortmund, Werne, Selm, Kamen, Bergkamen und Unna sind nur wenige Kilometer entfernt und mit dem Auto in rund 10 bis 20 Minuten zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Die Autobahnanschlüsse an die A1 und A2 sowie die gute Anbindung zum Flughafen Dortmund sorgen für optimale Verkehrsanbindungen.





## **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.



**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





**Grundrissaufteilung Erdgeschoss**

Windfang, Treppenhaus zur Einliegerwohnung, Eingangsbereich, Wohn- & Esszimmer, Küche, Büro/Gästezimmer, Gäste-WC, Terrasse



**Grundrissaufteilung  
Einliegerwohnung**

Wohn- & Esszimmer mit  
Küchenzeile, Badezimmer,  
Abstellkammer, Flur

**Grundrissaufteilung Obergeschoss**

Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Schlafzimmer, Badezimmer



Separater Keller der  
Einliegerwohnung

**Grundrissaufteilung Kellergeschoss**

Treppenhaus, Flur, Waschküche/Heizungsraum, 2 Vorratsräume, Hobbykeller

**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 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 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.