

## Reihenmittelhaus mit Flair in Lünen-Zentrum







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 schöne Reihenmittelhaus befindet sich in beliebter und zentrumsnaher Wohnlage von Lünen und wurde im Jahre 1969 auf einem ca. 158 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

*Geplant und errichtet wurde das Haus durch den weit über Lünen hinaus bekannten Architekten Karl Marek, der bereits damals für seine fortschrittliche und moderne Architektur bekannt ist.*

Das Haus inklusive der Außenanlagen wurde 1988 grundlegend saniert und renoviert und im Laufe der Zeit fortlaufend in Stand gehalten. Heute präsentiert es sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> idealen Lebensraum für die kleine Familie oder Paare mit viel Platzbedarf. Zwei Balkone sowie der Garten bieten Aufenthaltsmöglichkeiten an der frischen Luft.

Eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahre 2018 sorgt für wohlige und effiziente Wärme an kälteren Tagen. Ein Energiebedarf liegt bei 221 kWh (m<sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse G.

Das Dach wurde im Mai 2023 erneuert und nach aktuellen Vorgaben wärme- gedämmt. In diesem Zuge wurden im Badezimmer und im Treppenaufgang zwei neue Dachflächenfenster eingebaut. Das Fenster im Badezimmer lässt sich elektrisch öffnen und schließen.









### **Eingangsdiele**

Von der geräumigen Eingangsdiele aus haben Sie Zugang zu allen Räumen der unteren Etage und in den Garten. Die pflegeleichten Fliesen sorgen in Verbindung mit der offenen Bauweise für ein besonderes Wohngefühl. Ein Garderobebereich seitlich des Eingangs bietet sehr viel Stauraum für Ihre Bekleidung. Das große feststehende Fensterelement im Eingangsbereich ist 3-fach-verglast und wurde in 2020 erneuert.



### **Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer**

Angrenzend zum Eingangsbereich erschließt sich ein heller Wohnbereich, der sich Zur Nutzung als Kinderzimmer oder Büro/Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Der Wohnbereich könnte mit wenig Aufwand zu zwei eigenständigen Räumen umgestaltet werden. Direkt nebenan befindet sich die integrierte Garage, die bisher als Abstellraum genutzt wurde.





Vom hellen Wohnbereich aus gelangen Sie kurzen Weges auf die Terrasse und in den Garten.









---

## Terrasse

Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie kurzerhand auf die Terrasse. Im Gartenbereich steht Ihnen ein kleiner Freisitz zur Verfügung. Hier können Sie gesellige Grillabende mit Freunden und Familie veranstalten. Mittig des Freisitzes wurde eine Konstruktion installiert, an der sich zwei Markisen in jeweils gegenläufigen Richtungen öffnen lassen. Somit können Sie an heißen Sommertagen zu jeder Tageszeit den entsprechenden Teil des Freisitzes beschatten.



### **Flur und Essbereich**

Über die Wendeltreppe erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Der dunkelbraune Echtholz-Parkettboden sorgt für eine zeitlose und behagliche Wohnatmosphäre. Vom Flur aus gelangen Sie in sämtliche Bereiche dieser Etage. Der offene Essbereich befindet sich direkt angrenzend zu Küche. Eine große Fensterfront zur Gartenseite lässt viel Licht in den Raum.









### **Gäste-WC**

Das Gäste-WC ist hell gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.

Es verfügt über eine Toilette und ein Waschbecken.

---



## Küche

Die Küche verfügt über genügend Platz zum Zubereiten der Speisen. Angrenzend zum Esszimmer können Sie Kochen und Essen hervorragend miteinander kombinieren. Die horizontale Fensterflächen sowie ein großes hochstehendes Fenster sorgen für genügend Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.









Den offenen Wohnbereich erreichen Sie linker Hand der Wendeltreppe. Hier haben Sie genügend Stellfläche für eine Couch mit Sitzecke, Regale und eine Fernsehecke. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den herrlichen Südbalkon.



Linker Hand der Wendeltreppe erreichen Sie den offenen Wohnbereich. Er ist über eine breite Glas-Schiebetür mit dem Essbereich verbunden.

Der Wohnbereich bietet sehr viel Stellfläche für Ihre individuelle Möblierung. Auch haben Sie hier die Möglichkeit einen Kaminofen zu installieren.

Die abgerundete Wand des Treppenhauses ist auch hier ein stilprägendes architektonisches Element.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den herrlichen Südbalkon.



Die gesamte Front des Wohnzimmers ist verglast und nach Süden ausgerichtet. Dies sorgt für eine besonders helle und freundliche Wohnatmosphäre. Auch der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein.







## **Dachgeschoss** **Elternschlafzimmer**

Das Elternschlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich bietet genügend Stellfläche für Betten und Kommoden.

Der Ankleidebereich ist lediglich durch eine Schrankwand vom Schlafzimmer separiert. Diese könnte auf Wunsch mit wenig Aufwand entfernt werden, so dass ein großer Schlafraum entsteht. Der durchgehend verlegte Laminatboden verleiht dem Raum eine wohnliche Optik.





## **2. Obergeschoss Kinderzimmer, Büro/Homeoffice**

Zwei ähnlich große und gemütlich gestaltete Schlafbereiche bieten genügend Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen.

Die vormals beiden Kinderzimmer wurden zusammengelegt, sodass ein großer Raum geschaffen wurde.

Wie auch im Wohnbereich ist dieser Raum komplett nach Süden hin verglast. Eine verglaste Tür bietet Zugang zu einem weiteren Süd-Balkon.









## 2. Obergeschoss Badezimmer

Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einem Waschbecken, einer Toilette, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Eine in 2023 neu eingebaute Lichtkuppel lässt sich elektrisch öffnen und sorgt für Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





## Stellplätze

Vor dem Haus bietet der gepflasterte Vorhof Stellplätze für zwei Fahrzeuge.



**Lage:**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentrumsnahen Lage von Lünen. Durch die unmittelbare Zentrums Lage erreichen Sie fußläufig Ärzte, Apotheken, Restaurants, Eisdielen und vielfältige Geschäfte, die zum gemütlichen Einkaufsbummel in der geschmackvoll gestalteten Fußgängerzone einladen. Schulen und Bildungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte wie ALDI und REWE sind fußläufig bequem zu erreichen.

Das Stadttheater, das moderne Kino und weitere Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls gut zu erreichen. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge entlang der „Lippe“, dem Fluss, der sich malerisch durch die Innenstadt von Lünen schlängelt.

Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 100 m entfernt. Den Lünen Hauptbahnhof erreichen Sie mit dem Auto in ca. 4 Minuten. Weiterhin bestehen gute Anbindungsmöglichkeiten an die Autobahnen A1, A2 sowie die A 45 und A 44.

Die umgebenden Städte Werne, Selm, Bergkamen und Dortmund erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 - 30 Minuten.

## **Der Kaufpreis: 290.000,- €**

zzgl. 3,57% Maklercourtage 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 Str. 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)

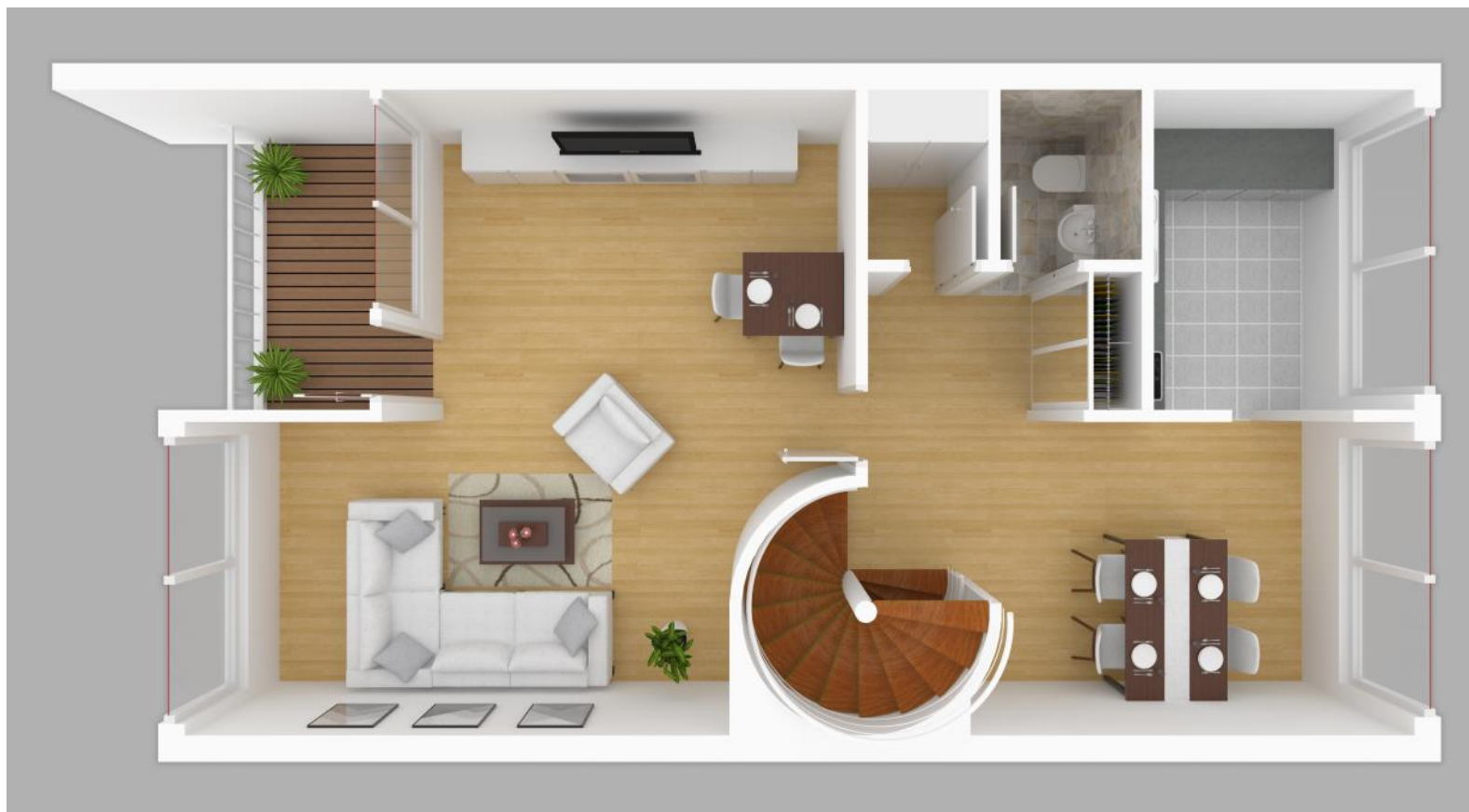
© copyright - Alle Rechte vorbehalten





**Grundriss Erdgeschoss**

---



**Grundriss 1. Obergeschoss**

---





**Grundriss 2. Obergeschoss**

---

**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 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 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 Gerichtsstandvereinbarung 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.