

**Gemütliche Eigentumswohnung mit großem Garten und Terrasse  
Perfekt für Singles, Paare oder eine kleine Familie**







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.



Diese ländlich gelegene 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahre 1954 erbauten Wohnhauses.

Das gepflegte Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Selm - Cappenberg.

Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> idealen Lebensraum für ein Paar oder Singles mit viel Platzbedarf. Eine 500 Mbit-Leitung sorgt für stabiles und schnelles Internet.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 425,- € inkl. Rücklagen.

Der Eingangsbereich des Treppenhauses präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2020 sorgt für wohlige Wärme an kälteren Tagen. Der Endenergiebedarfswert beträgt 232,1 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Zur Wohnung gehört ein ca. 1.308 m<sup>2</sup> großer Grundstücksanteil auf dem Sie Ihren Garten nach individuellen Vorlieben gestalten können. Auch befindet sich hier Parkfläche für Ihre Fahrzeuge.

---





### **Kaminzimmer**

*Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause.*

Vor der Wohnung befindet sich ein Gemeinschaftsflur. Von hier aus haben Sie Zugang zur Wohnung und gelangen direkt in das Kaminzimmer. Hier sorgt der Kaminofen für wohlige Wärme in der ganzen Wohnung. Vom Kaminzimmer aus erschließen sich alle weiteren Räume der Wohnung.

Zur Wohnung gehören weiterhin ein Gemeinschaftswaschkeller sowie drei Kellerräume.

---



*Kaminzimmer*





### **Wohn- & Esszimmer**

Der Wohnraum bietet genügend Platz zum Wohnen und Essen.



Die zwei großen Fenster sorgen für reichlich Lichteinfall.





---

## Küche

Die geräumige Küche verfügt über viel Platz zum Zubereiten der Speisen.  
Angrenzend zum Kaminzimmer können Sie Kochen und Essen hervorragend miteinander verbinden.  
Hier ist ebenfalls viel Platz für einen Essbereich.

---



### **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Betten, einen Schrank und Kommoden zu stellen.



### **Kinder-/Bürozimmer**

Das Kinder-/Bürozimmer ist über das Schlafzimmer zu erreichen und bietet Stellfläche für Schreibtisch, Schrank und Bett. Ein Fenster sorgt für genügend Lichteinfall und eine natürliche Belüftung. Hier haben Sie viel Platz zum Spielen und Träumen!





## Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein Doppelwaschbecken, ein Urinal sowie eine Toilette.

Das Fenster spendet Tageslicht und natürliche Belüftungsmöglichkeiten.





## **Garten**

Vom Abstellraum aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den schönen weitläufigen Gartenbereich. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung. Hier können Sie die frische Luft genießen und herrliche Grillabende veranstalten.

---





*Gartenbereich*

---





### **Lage**

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gehobenen Wohnlage von Selm-Cappenberg. Auf Cappenberg laden die vielen Naherholungslandschaften rund um das Schloss zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in ebenfalls im Ort. Die nächsten Städte Lünen und Selm sind nur ca. 5 km entfernt. Hier finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weiterführende Schulen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahnanschlussstellen A1 und A2 sind mit dem Auto gut zu erreichen.

---

## **Kaufpreis: 198.000,- €**

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

Flur, Kaminzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Kinder-/Bürozimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohn- & Esszimmer, Terrasse

**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 Mitschuldlichkeit 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.