

## **Split-Level-Haus in begehrter zentraler Altstadtlage von Lünen**







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 Split-Level-Haus befindet sich auf einem ca. 774 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahre 1990 in beliebter Wohnlage der Lünen Altstadt erbaut. Es ist eingebettet in eine Eigentümergemeinschaft von insgesamt sieben Häusern.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 151 m<sup>2</sup> und 5 Zimmern bietet es Platz für eine große Familie oder Paare mit viel Platzbedarf. Die architektonische Gestaltung als Split-Level-Haus verleiht dem Gebäude ein ganz besonderes Flair. Durch die Aufteilung in Halbetagen erhalten die Räumlichkeiten interessante Sichtachsen zueinander. Dies sorgt für ein großzügiges Raumgefühl.

Das Haus ist teilunterkellert. Hier befinden sich ein Heizungskeller/Vorratskeller sowie eine Waschküche.

Im Innenhof bietet ein eigener idyllischer Garten-Bereich direkt vor dem Haus eine hohe Aufenthaltsqualität.

Eine Fernwärmeheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Energiebedarfswert beträgt 104,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse D.

Ein eigener Außenstellplatz bietet Platz zum Parken für Ihr Fahrzeug. Zusätzlich kann für ein weiteres Fahrzeug ein Anwohnerparkausweis bei der Stadt Lünen für ca. 35,- €/Jahr beantragt werden.







***Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!***

Durch den Flur im Erdgeschoss gelangen Sie ins Esszimmer und die angrenzende Küche.

Die Garderobennische bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe.

Über die Treppe im Flur erreichen Sie die Räumlichkeiten in den oberen Etagen sowie das Kellergeschoss.

**Eingangsbereich**

Linker Hand befindet sich das geräumige Gästebadezimmer. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftung. Das Bad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet.











### **Erdgeschoss / Essbereich**

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind mit hellem Fliesenboden ausgelegt.

Bereits beim Betreten des Hauses offenbart sich der Split-Level-Charakter, der einen Blick bis hinein in den Wohnbereich und durch das große Wohnzimmerfenster zulässt.

Rechter Hand befindet sich angrenzend zur Küche der offene und gemütliche Essbereich.



### **Erdgeschoss / Küche**

Angrenzend zum Essbereich befindet sich die offene Küche. Das Fenster bietet einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof und sorgt für gute Belüftung. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.







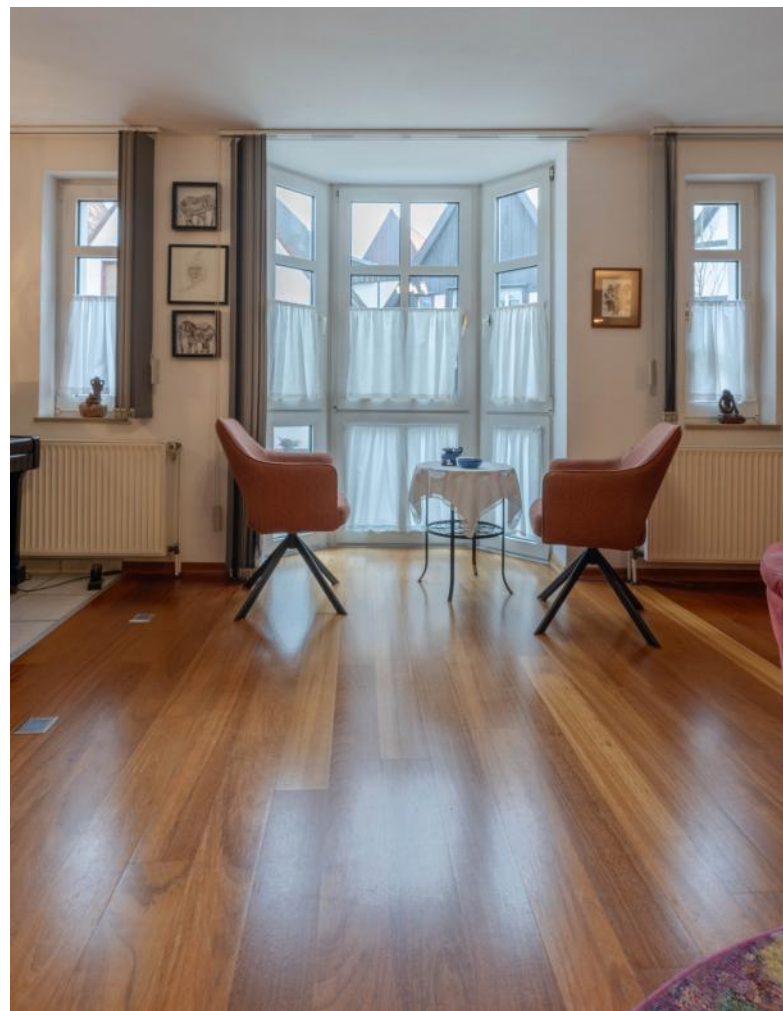




### **Level 1 / Wohnzimmer**

Im ersten Level befindet sich der großer Wohnbereich. Hier ist viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Ein Erker in Kombination mit den Fenstern lässt viel Licht in den Raum. Der Boden ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgelegt. Die in den Boden eingelassenen LED-Lampen verleihen dem Raum ein besonderes Ambiente. Eine breite Treppe führt Sie hinauf in die weiteren Etagen des Hauses.





*Einfach mal die Seele  
baumeln lassen.*





## **Level 2 Bürozimmer**

Dieses Bürozimmer bietet genügend Stellfläche für Schreibtisch, Schrank und Co..

Das bodentiefe Fenster sorgt für Licht und frische Luft.









## **Level 2 Badezimmer**

Neben dem Büro befindet sich das Tageslichtbad. Es verfügt über eine Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie eine Toilette.

---





*Kinderzimmer*





### **Level 3 Kinderzimmer**

Das großzügige Kinderzimmer im 3. Level lädt zum Spielen und Träumen ein. Es ist mit pflegeleichtem Laminatfußboden ausgelegt und verfügt über viel Stellfläche.





#### **Level 4 / Elternschlafzimmer**

In Level 4 befindet sich das ca. 20 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer. Hier finden Betten, Schränke und Kommoden ihren Platz. Einen besonderen Komfort bietet die Whirlpool-Badewanne. Sie rundet das Raumkonzept ab und dient der Entspannung.







#### **Level 4 Elternschlafzimmer**

Angrenzend zum Bett wurde ein integrierter Ankleidebereich geschaffen. Hier bietet ein geräumiger Einbauschranks Platz für Ihre Garderobe. Die Einbauregale bieten Unterstellmöglichkeiten für Bücher, diverse Utensilien sowie für Schuhe und Handtaschen.









### **Dachstudio**

Auch das Dachstudio bietet weiteres Nutzungspotenzial. Ob als weiteres Kinderzimmer, als Hobbyraum, Stauraum oder Homeoffice; hier können Sie Ihre individuellen Gestaltungs-ideen verwirklichen.

Ein bodentiefes Giebfenster sorgt für gute Belüftungsmöglichkeit.



### **Lage**

Lünen ist mit rund 90.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Unna.

Dieses Haus befindet sich in beliebter Wohnlage im Zentrum von Lünen, in direkter Nähe zur Fußgängerzone. Diese attraktive Wohn- und Geschäftslage ist ein entscheidender Faktor für die Wertbeständigkeit dieser Immobilie.

Einkaufsmöglichkeiten, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie die Lünen Innenstadt sind fußläufig zu erreichen.

Die guten Verkehrsanbindungen an die umliegenden Autobahnen A 1, A 2 und A 45 sowie an die B 236 und B 54 machen den Standort besonders attraktiv.

**Kaufpreis: 329.000,- €**

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.

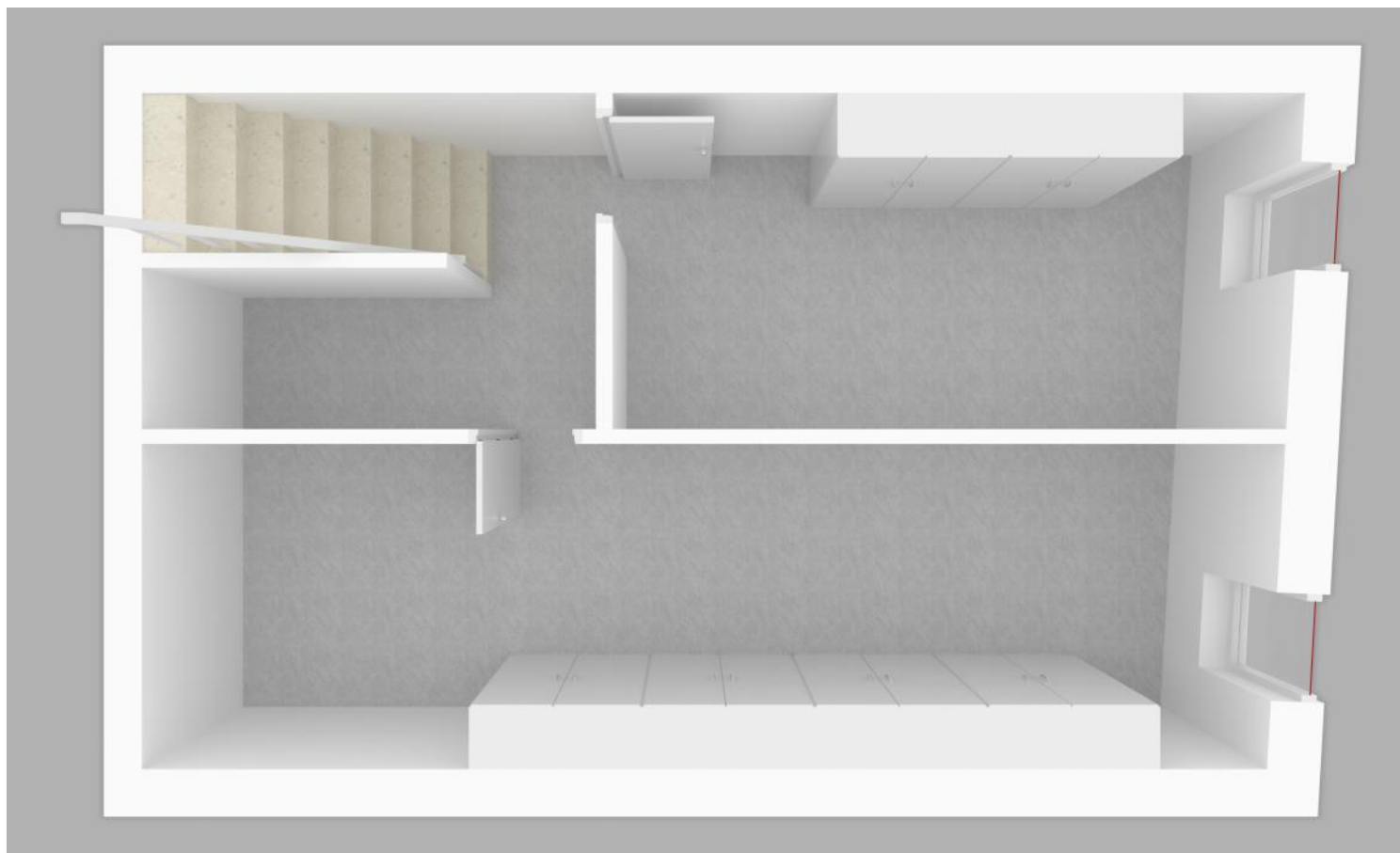


**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797  
Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten







## **Grundriss Kellergeschoss**

Kellerraum, Heizungsraum



### **Grundriss Erdgeschoss**

Eingangsbereich, Gäste Bad,  
Küche, Essbereich,  
Wohnzimmer



### **Grundriss 1.Obergeschoss**

Badezimmer, Bürozimmer, Kinderzimmer





**Grundriss 2. Obergeschoss**  
Schlafzimmer, Dachstudio

**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 Mitsachlichkeit 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 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.