

2-Familienhaus in Datteln

Mit handwerklichem Geschick zum Traumhaus!





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 2-Familienhaus wurde im Jahre 1966 auf einem ca. 664 m² großen Grundstück in einem Gebiet mit Mischbebauung von Datteln erbaut.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 176 m². Die Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m², den Bewohnern der Wohnung im 1. Obergeschoss stehen ebenfalls ca. 88 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Besonders positiv: Das Haus besitzt zwei Vollgeschosse. Dadurch hat die Wohnung im Obergeschoss keine Dachschrägen. Auch das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Eine Ölheizung sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus. Der Energiebedarfswert beträgt 264,22 kWh/(m²a).

Das 2-Familienhaus ist unterkellert. Den Bewohnern stehen zwei Kellerräume, ein Heizkeller und ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Eine Garage bietet Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug.





Treppenhaus EG

Das helle Treppenhaus bietet Zugang zu den Wohnungen und dem Keller.



**Erdgeschosswohnung ca. 76 m²
zzgl. ca. 17 m² Anbau**

Diese 3-Zimmerwohnung verfügt über ein Wohn- & Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine große Küche, sowie einen zum Garten hin gelegenen Anbau.

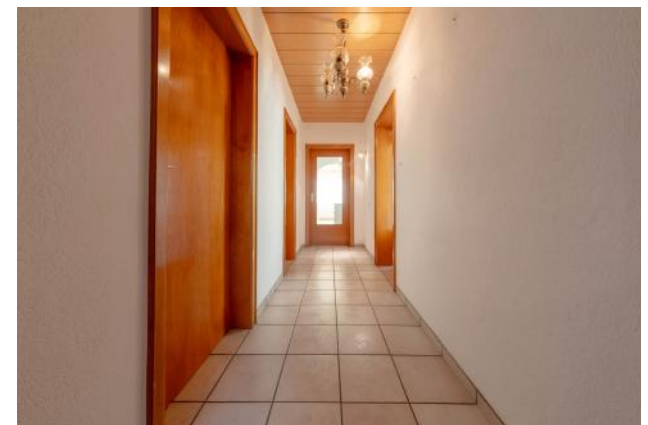
Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung.



Erdgeschosswohnung

Die zuvor als Eigentümerwohnung genutzte Erdgeschosswohnung begeistert mit ihrem Raumkonzept. Der große Garten bietet viel Platz für gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie entweder selbst einziehen oder diese Wohnung zu einem adäquaten Mietzins vermieten.

Das Wohnzimmer bietet mit ca. 23 m² reichlich Gestaltungsspielraum für Ihre individuellen Bedürfnisse.



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Das geräumige ca. 16 m² große Elternschlafzimmer verfügt über viel Platz für Betten, Schränke und Kommoden. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft.





Kinderzimmer

Das Kinderzimmer bietet Platz zum Spielen und Träumen. Das doppelflügelige Fenster sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.







Badezimmer

Linker Hand gelangen Sie in das seniorengerechte Badezimmer. Es ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Das Fenster spendet Tageslicht und sorgt für natürliche Belüftung.





Küche

Im weiteren Verlauf erreichen Sie die Küche mit kleinem Essbereich.

Über den offenen Rundbogen gelangen Sie in den Anbau. Hier können Sie die große Tafel platzieren und mit Freunden und Familie genüsslich speisen.







Anbau

Der in 90er Jahren errichtete Anbau verbindet die Erdgeschosswohnung mit dem Garten. Hier können Sie auf ca. 17 m² Wohnfläche einen großzügigen Essbereich einrichten.

Ursprünglich war dieser Anbau Terrassen und Balkonfläche, welche mit Nachtragsgenehmigung von 1998 geschlossen und zur Wohnfläche addiert wurde.



Garten

Den pflegeleicht angelegten Garten erreicht man durch das Gartentor und den Anbau. Die überdachte Terrasse und bietet Platz für einen Gartentisch, Stühle sowie einen Grill.



Garten





Pachtgrundstück

Angrenzend an das Garten-
grundstück befindet sich ein
ca. 790 m² großes Pacht-
grundstück.

Die monatliche Pacht für die-
ses Grundstück beträgt 25-, €.



Treppenhaus OG

Das helle Treppenhaus bietet Zugang zu den Wohnungen und dem Keller.



Obergeschosswohnung ca. 88 m²

Diese 3-Zimmerwohnung verfügt über ein Wohn- & Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine große Küche, sowie einen Anbau.

Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung.





Schlafzimmer

Das ca. 16 m² große Schlafzimmer lädt zur individuellen Möblierung ein. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





Kinderzimmer

Gegenüber des Schlafzimmers erreichen Sie das Kinder-
-/ oder Bürozimmer.

Hier können Sie Ihr Homeoffice einrichten.

Badezimmer

Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







Wohnzimmer

Die beiden 3-Zimmerwohnungen verfügen über einen identischen Zuschnitt. So ist auch dieses Wohnzimmer mit ca. 23 m² großzügig geschnitten.

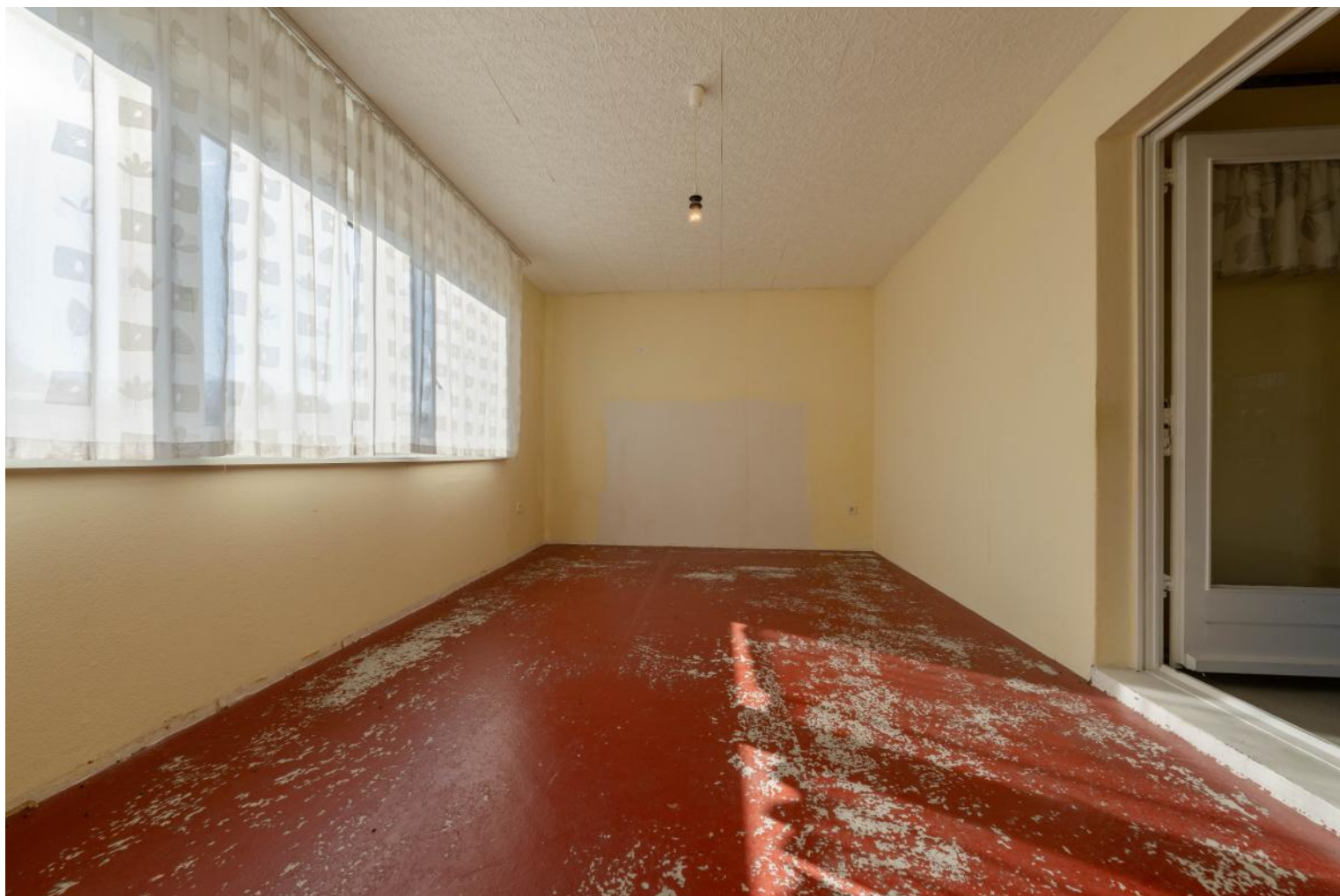






Küche

Die Küche ist teiloffen zum Anbau gehalten. Hier ist viel Platz zum Schnibbeln und Kochen. Zwei Fenster sorgen für Licht und natürliche Belüftung.





Anbau

Das Esszimmer bietet viel Platz für einen großen Esstisch, Vitrinen und Schränke.





Lage

Das 2-Familienhaus befindet sich in einem Gebiet mit Mischbebauung in Datteln-Natrop. Es liegt im nördlichen Teil der Stadt Datteln, etwa 2 km von der Innenstadt entfernt. Es zeichnet sich durch eine harmonische Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung aus, die sowohl komfortables Wohnen als auch kurze Arbeitswege ermöglicht. Die verkehrsgünstige Lage bietet eine schnelle Anbindung über die Bundesstraße B235, die in ca. 7,5 km Entfernung zur Autobahn A2 führt. Umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Freiraum, bietet das Gebiet eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre. Die geplante Erschließung über die Alfons-Deitermann-Straße gewährleistet eine optimale Infrastruktur für zukünftige Bewohner und Gewerbetreibende.

Der Kaufpreis: 279.000,- €

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
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





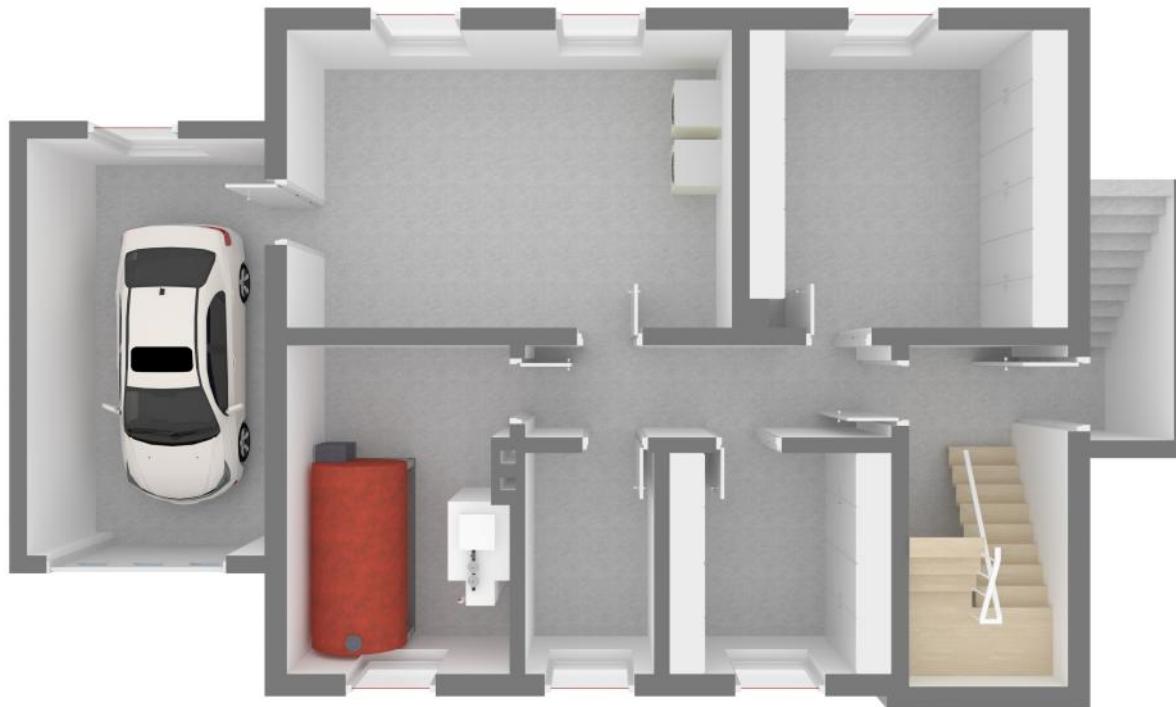
Grundriss EG

- Diele
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer
 - Kinderzimmer
 - Anbau
 - Küche
 - Badezimmer
-



Grundriss OG

- Diele
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Anbau
- Küche
- Badezimmer



Grundriss KG

- 2 Kellerräume
- Waschküche
- Heizungskeller
- Garage

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 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.