

**Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage
mit Terrasse, Garten, Garage und Carport**





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 familienfreundliche Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 293 m² großen Grundstück. Das verlinkerte Haus wurde im Jahre 2003 in beliebter Wohnlage von Lünen erbaut.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 115 m² über drei Etagen und 4 Zimmern lässt es sich sehr gut leben. Der geräumige Keller ist sehr gut ausgebaut und bietet Platz für Hobby, Vorräte und Hauswirtschaft.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Energieverbrauch mit 199,2 kWh/(m²*a) spricht für eine gute Energieeffizienz. Im Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss sind kalte Füße dank der Fußbodenheizung passé.

Das Haus verfügt über eine gehobene Ausstattung. Der Boden im Erdgeschoss ist mit Granitboden ausgelegt. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme an kalten Wintertagen.

Drei Stellplätze bieten Platz für Ihre Fahrzeuge.



Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!

Durch die Diele im Erdgeschoss gelangen Sie in alle Räume dieser Etage.

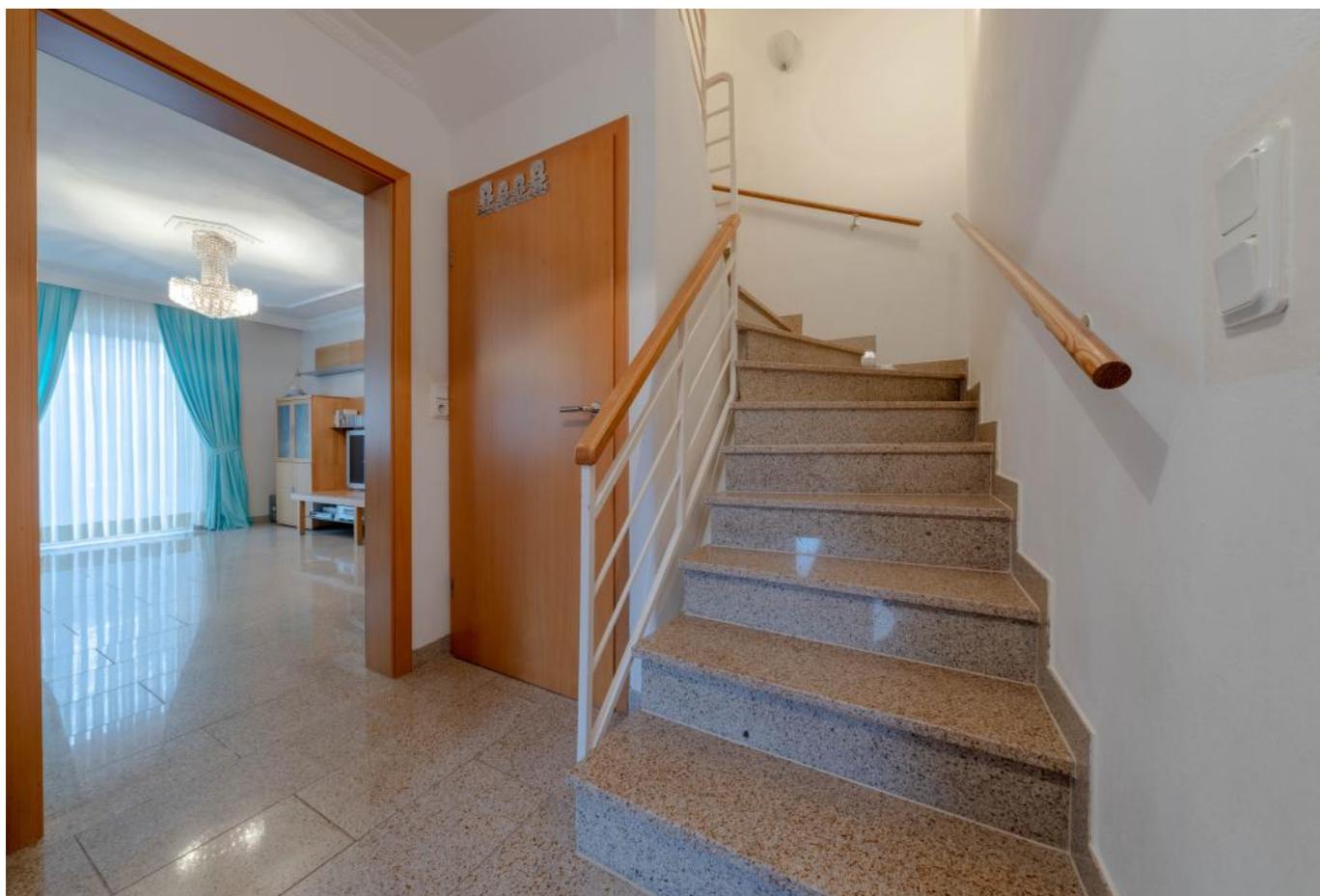
Hier befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, eine Garderobennische sowie ein Gäste-WC. Die Garderobennische bietet Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe.

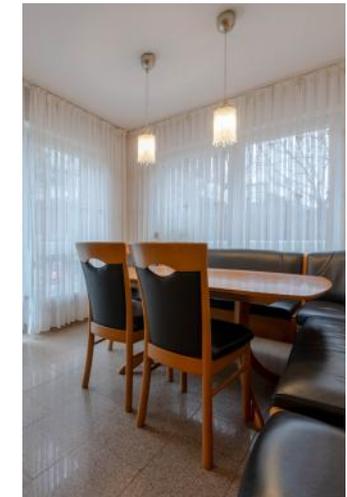
Über die Treppe im Flur erreichen Sie die Räumlichkeiten im Kellergeschoss, Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss.

Gäste-WC

Das Gäste-WC, ist mit hellen Wandfliesen und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.







Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Hier ist ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten und Menüs. Die Fenster sorgen für natürliche Abluft. Angrenzend zur Küche befindet sich der geräumige Essbereich.

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







Wohnbereich

Das große Wohn- & Esszimmer bietet viel Platz für die große Tafel und nimmt eine zentrale Lage innerhalb des Erdgeschosses ein.





Wohnbereich

Der einladende und offen gestaltete Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Kamin sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Dank der Fußbodenheizung haben Sie hier im Winter keine kalten Füße.







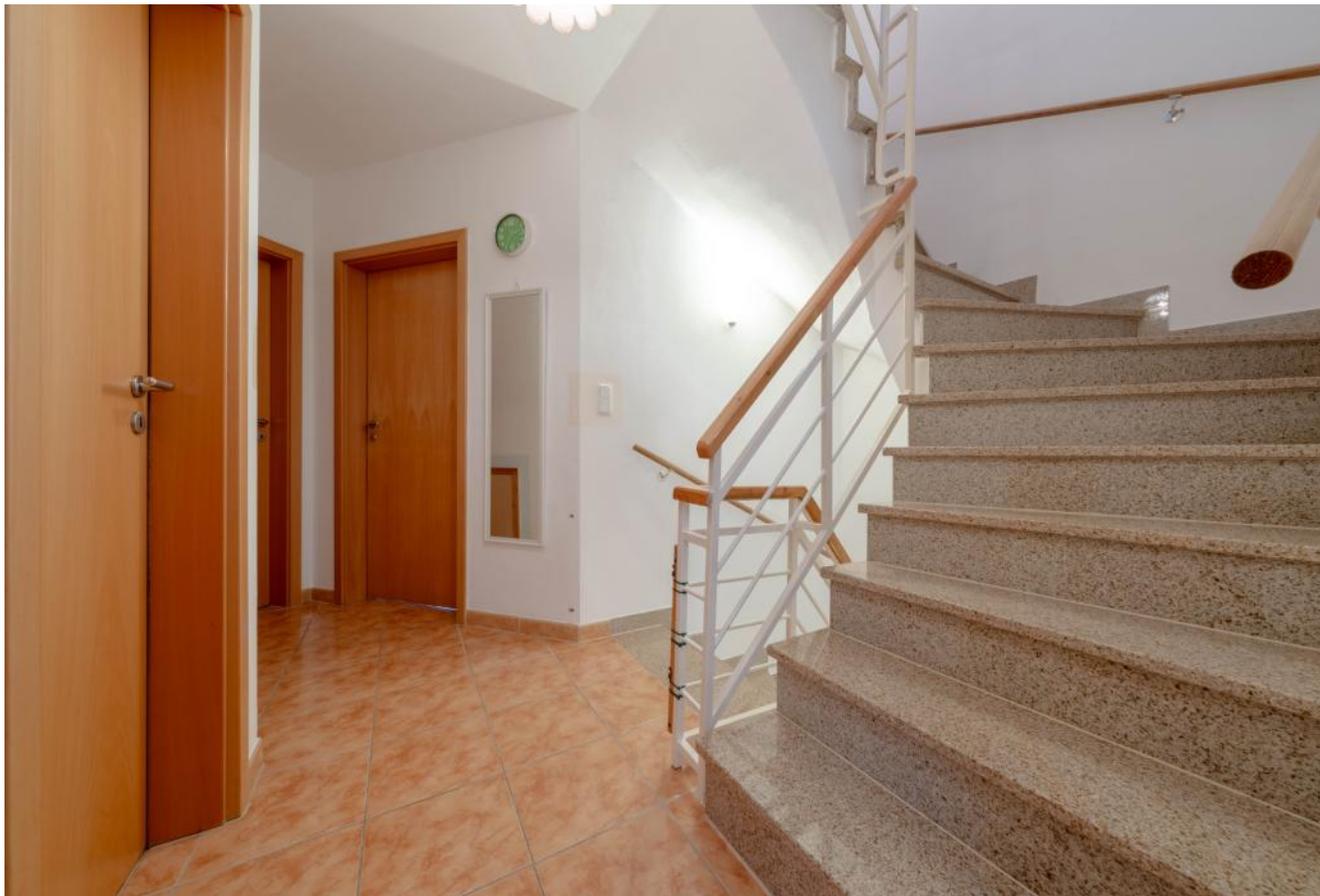


Terrasse & Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zur Terrasse. Hier können Sie an frischer Luft wunderbar entspannen.

Im Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.



Obergeschoss

Die massive Treppe ist mit Granitstufen belegt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss ist einheitlich mit Feinsteinzeugfliesen verlegt.

In dem Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schränke und Kommoden zu stellen.





Obergeschoss Kinderzimmer

Rechter Hand des Treppenaufgangs erreichen Sie dieses Kinderzimmer. Es bietet ausreichend Platz zum Stellen von Betten, Kommoden und Schränken.



Alternativ lässt sich hier ein Arbeits- oder Gästezimmer verwirklichen.



**Obergeschoss
Kinderzimmer**

Dieses große und helle Kinderzimmer bietet viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen.





Obergeschoss Badezimmer

Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.

Hier ist ebenfalls ein Waschmaschinenanschluss vorhanden, sodass weite Wege in den Keller erspart bleiben.

Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.



**Dachgeschoss
Badezimmer**

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche,
eine Toilette und ein Waschbecken.



Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Abstellräume sowie ein Badezimmer.



Stellplätze

Zu der Doppelhaushälfte gehören 3 Stellplätze, auf denen Sie Ihre Fahrzeuge bequem abstellen können.



Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer beliebten und zentrumsnahen Wohnlage von Lünen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte, Friseure, sowie Cafés sind fußläufig gut zu erreichen. Auch die Lünen Innenstadt sowie der Haupt- und Busbahnhof sind nur ca. 5 Fahrminuten entfernt.

Die umliegende Autobahn A2 sowie die B236 sind in ca. 10-15 Minuten zu erreichen.

Der Kaufpreis: 479.000,- €

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
Erdgeschoss**

Diele, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohn- & Esszimmer, Terrasse



**Grundriss
Obergeschoss**

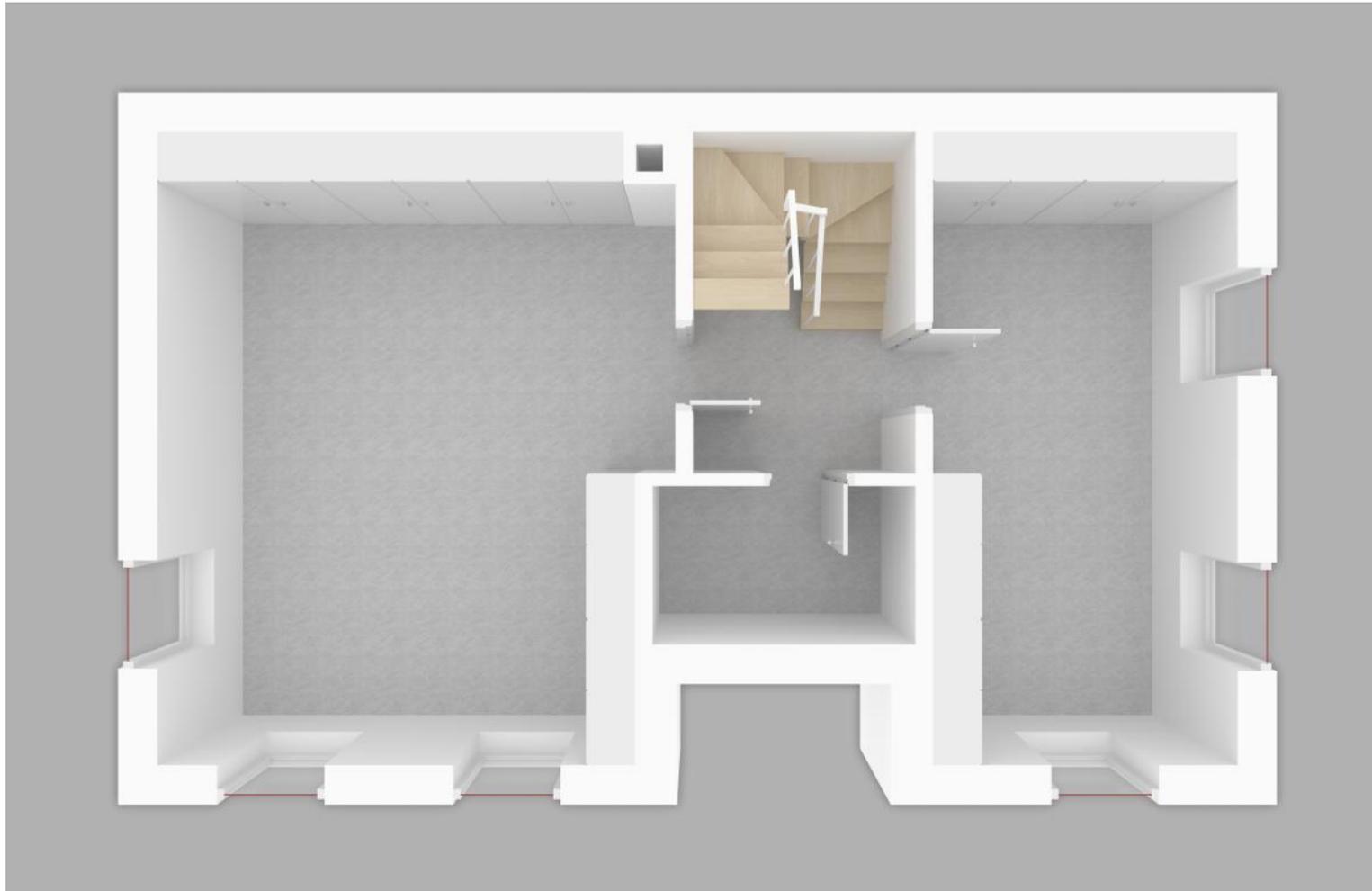
Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer



Grundriss

Dachgeschoss

Flur, Badezimmer, zwei Abstellräume



Grundriss
Kellergeschoss

Flur, zwei Kellerräume, Hausanschlussraum

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.