

Familienfreundliche Doppelhaushälfte
mit Terrasse, herrlichem 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. 374 m² großen Erbpachtgrundstück. Das massive Kersting Fertighaus ist im Jahre 1986 in beliebter Wohnlage von Lünen-Alstedde erbaut worden.

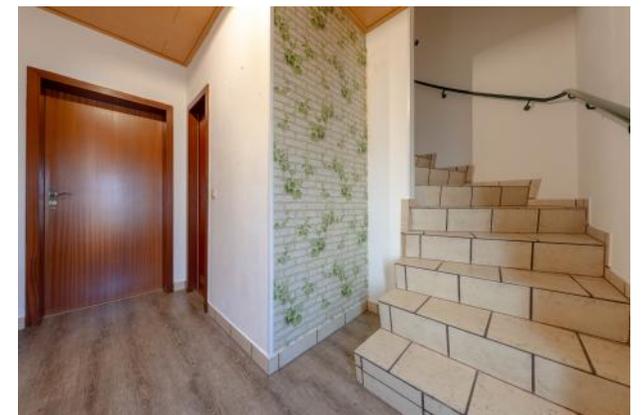
Erbpacht:

Die Erbpacht ist bis 2085 vereinbart und beträgt derzeit monatlich rund 85,53 €.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 101 m² über zwei Etagen und 4 Zimmern lässt es sich sehr gut leben.

Eine moderne Gas-Zentralheizung aus 2011 sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Das spiegelt auch der Energieausweis wieder. Der Endenergieverbrauch des Hauses beträgt nur 125,7 kWh/(a * m²).

Der Garten ist sehr schön und trotzdem pflegeleicht angelegt. Das direkt an den Garten angrenzende Carport sowie die Garage bieten Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.



Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

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

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

Über das Treppenhaus erreichen Sie die Räumlichkeiten im Obergeschoss.





Gäste-WC

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist hell gefliest und mit weißen Wandfliesen sowie mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.



Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten und Menüs.

Ein Fenster sorgt für natürliche Abluft. Angrenzend zum Wohn-/Essbereich lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.







Wohnbereich

Der einladende und offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Von hier aus haben Sie einen herrlich Blick in den Garten.



Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die herrliche Terrasse. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Gartenbereich!







Terrasse & Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Auf der großen Terrasse, welche vom Wohnzimmer aus zu erreichen ist, können Sie wunderbar entspannen.

Auch zwei Gartenhäuser bieten Stauraum für Gartenaufgaben und Co..

Eine Pumpe sorgt für eine kostengünstige Gartenbewässerung.



Terrasse & Garten

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





Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz um Bett, Schränke und Kommoden zu stellen. Zwei Fenster mit Unterlicht sorgen für frische Luft und eine freundliche Atmosphäre.







Obergeschoss
Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken. Das gesamte Badezimmer ist grau gefliest und mit weißen Wandfliesen sowie weißer Sanitärkeramik ausgestattet.



Obergeschoss Kinderzimmer I

Dieses geräumige und helle Kinderzimmer bietet viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen. Die Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft.





Obergeschoss Kinderzimmer II

Dieses Kinderzimmer bietet ebenfalls reichlich Platz für Ihre individuelle Möblierung. Hier können Sie alternativ ein Büro- oder Gästezimmer einrichten.



Kellergeschoss

Über die Treppe erreichen Sie das Keller-
geschoss. Hier steht Ihnen eine Waschkü-
che, ein Heizungskeller sowie ein großzü-
giger Hobbykeller zur Verfügung.



Carport & Garage

Zu der Doppelhaushälfte gehört eine Garage und der angrenzende Carportstellplatz. Hier finden insgesamt zwei Fahrzeuge Platz zum Parken. Auch auf der Einfahrt kann ein weiteres Auto parken.



Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Lünen-Alstedde. In der Nachbarschaft beginnt ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet mit Wald und Feldern bis zur Lippe. Die perfekte Umgebung zum Spazieren gehen, Joggen und Radeln. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der Nähe. Auch Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Innenstadt von Lünen ist bequem in wenigen Minuten erreichbar, besonders reizvoll ist der Weg mit dem Fahrrad über den nahegelegenen Lippedamm. Auch finden Sie guten Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie an die Autobahnen A1 und A2.

Der Kaufpreis: 269.000,- €

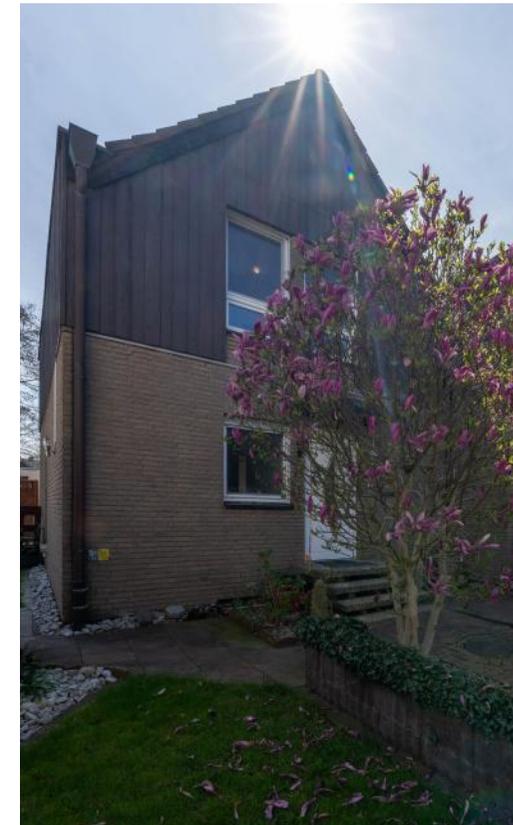
zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

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





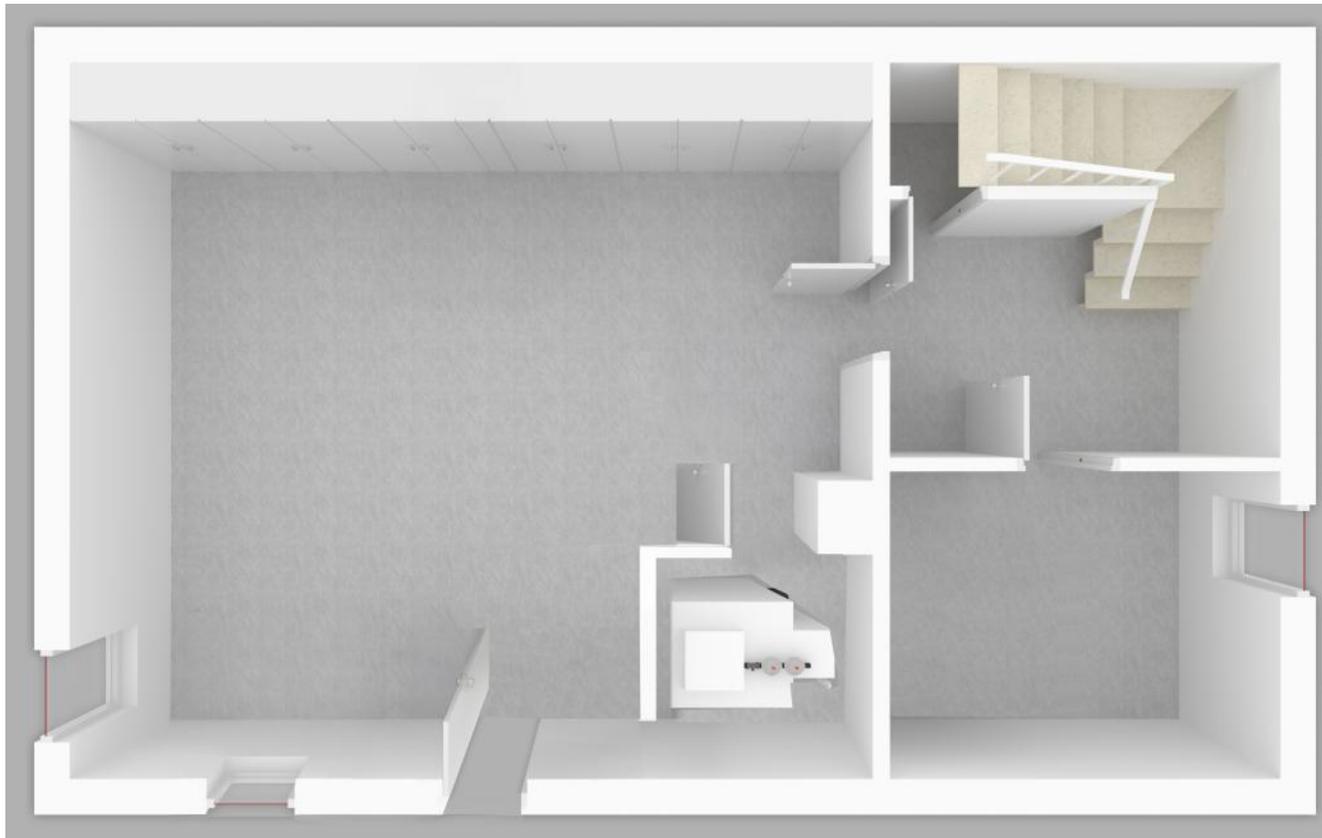
**Grundriss
Erdgeschoss**

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



**Grundriss
Obergeschoss**

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer



Grundriss
Kellergeschoss

Flur, Waschküche, Heizungsraum, Hobbykeller

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.