

Familienfreundliches Reihennittelhaus in beliebter Wohnlage von Lünen-Alstedde





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 familienfreundliche Reihemittelhaus befindet sich auf einem ca. 222 m² großen Grundstück und wurde im Jahre 1966 in ruhiger und beliebter Wohnlage von Lünen Alstedde erbaut.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 124 m² über drei Etagen und 4 Zimmern bietet es Platz für eine große Familie oder Paare mit viel Platzbedarf.

Insgesamt vier Balkone am Haus bieten Platz zum Verweilen an der frischen Luft.

Im Erdgeschoss bietet eine rund 26 m² große Einliegerwohnung Platz für Familienangehörige oder Mieter.

Eine Gasheizung aus dem Jahre 1995 sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Die Garage im Garagenhof bietet Platz zum Parken für Ihr Fahrzeug.



Garage

Zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge steht Ihnen im Garagenhof eine Garage zur Verfügung.



Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!

Durch den Flur im Erdgeschoss gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, das Treppenhaus und den Garten.

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

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

Eingangsbereich

Zwei Abstellräume im Eingangsbereich bieten genügend Stauraum für diverse Utensilien oder Putzmittel.





Einliegerwohnung

Über den separaten Wohnungseingang erreichen Sie die ca. 27 m² große Einliegerwohnung. Ursprünglich verfügte Sie über einen eigenen Eingangsbereich, ein Duschbadezimmer, eine Küchenzeile sowie ein Wohn-/Schlafzimmer. Zwei Abstellräume im Flurbereich bieten genügend Stauraum und Abstellmöglichkeiten.





Hauswirtschaftsraum

Der Hauswirtschaftsraum ist gefliest und bietet viel Nutzfläche für einen Wasch- und Trockenraum. Auch eine Tiefkühltruhe oder Regale finden hier Platz.

Über die Glastür gelangen Sie in den Wintergarten und zur Terrasse.



Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein großer Wohn-/Essbereich.

Im Obergeschoss wurde einheitlich ein pflegeleichter Laminat-Fußboden in Holzoptik verlegt.

Zwei Balkone überspannen im 1. OG die gesamte Breite des Hauses und laden zum Verweilen an frischer Luft ein.

Gäste-WC

Das Gäste-WC, ist mit hellen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen sowie mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.



Wohn-Essbereich



Das großzügige Wohn-/Esszimmer verfügt mit ca. 25 m² über reichlich Stellfläche für einen gemütlichen Couchbereich, einen Essbereich sowie Schränke und Vitrinen.

Eine Terrassentür im Wohnzimmer führt Sie auf den rückwärtig gelegenen Balkon. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in den Garten.







Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Die große Küche verfügt über genügend Platz zum Zubereiten der Speisen. Gegenüber zum Wohnbereich können Sie Kochen und Essen hervorragend miteinander verbinden. Zwei Fenster und eine Balkontür sorgen für genügend Licht und frische Luft.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann jedoch nach Absprache übernommen werden.



2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume, ein Büro sowie ein Badezimmer. Das ca. 8 m² große Büro bietet genügend Platz für Ihren Heimarbeitsplatz, ein Gästezimmer oder ein Ankleidezimmer.

Durch das aufgestockte Giebeldach, ist zusätzlicher Raum mit viel Ausbaupotenzial entstanden. Dieser großzügige Bereich lässt sich hervorragend als Studio, Gästebereich oder auch als Lagerraum nutzen. Ein Dachflächenfenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







2. Obergeschoss Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über eine Duschbadewanne, ein Bidet, ein Waschbecken und eine Toilette.





2. Obergeschoss Kinderzimmer

Dieses ca. 11 m² große Kinderzimmer bietet genügend Stellfläche für Bett, Schrank und Schreibtischecke.

Das Fenster sorgt für Licht und frische Luft.









2. Obergeschoss Schlafzimmer

In dem ca. 13 m² großen Elternschlafzimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schränke und Kommoden zu stellen.

Zwei Fenster sorgen für frische Luft und eine freundliche Atmosphäre.



Terrasse

Vom Hauswirtschaftsraum des Hauses gelangen Sie in den Wintergarten und auf die großzügige Südterrasse. Auf der Terrasse können Sie wunderbar entspannen.





Garten

Hier macht der Aufenthalt im Grünen Spaß!

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



Lage

Das Reihennittelhaus befindet sich in zentrumsnaher und beliebter Lage von Lünen-Alstedde.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die umliegenden Autobahnen A2, A45 sowie die B236 sind in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Kaufpreis: 249.000,- €

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

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

Eingangsbereich, Abstellraum,
Hauswirtschaftsraum mit
Zugang zum Wintergarten und
Garten

Grundriss Einliegerwohnung:

Eingangsbereich, Abstellräume,
Badezimmer, Wohn- & Schlaf-
raum



Grundriss 1.Obergeschoss

Flur, Gäste-WC, Küche mit Balkon, Wohn- und Esszimmer mit Balkon



Grundriss 2. Obergeschoss

Flur, Kinderzimmer, Abstellraum, Badezimmer mit Balkon, Büro, Elternschlafzimmer mit Balkon

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 Mitursächlichkeit 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.