

Eine einmalige Chance!

Eines der letzten großen Baugrundstücke in dieser Top-Lage.





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.



Eine einmalige Chance:

Eines der letzten großen Baugrundstücke in dieser Top-Lage.

Ein visionärer Familienunternehmer hat sich in dieser beliebten Lage von Lünen seinen Traum vom luxuriösen Eigenheim erfüllt. Die zukünftige Familiengeneration sollte ebenfalls Gelegenheit haben, in dieser privilegierten Lage zu wohnen. Daher hat er seit den 70-er Jahren ein weiteres Baugrundstück für sie vorgehalten. Dies wurde so allerdings nicht realisiert und das Grundstück wurde Jahrzehnte lang als grüne Oase und Rückzugsrefugium genutzt. Heute befindet sich dort ein sehr schöner alter Baumbestand, der teilweise auch weiterhin je nach Art und Weise der Bebauung bestehen bleiben kann und so das Grundstück bereichert.

Hier ist vieles möglich:

Dieses ca. 1.580 m² große Baugrundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet. Es befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage in Nordlünen. Die Straße wurde erst vor Kurzen saniert und ist verkehrsberuhigt.

Für das Baugrundstück liegt ein Bebauungsplan vor. Dieser Bebauungsplan ist mit nur wenigen Einschränkungen gefasst und bietet daher sehr viel Raum für Ihre individuellen architektonischen Gestaltungswünsche. Ob Bungalow, Staffelgeschoss, Ein- oder Zweifamilienhaus: Hier ist vieles möglich. Das Grundstück ist erschlossen und besitzt eine ebene Topographie.

Mögliche Bebaubarkeit (Hausentwürfe, KI-generiert)



Haus mit großen Fensterflächen und Staffelgeschoss, Dachterrasse und Flachdach.



Bungalow, komplett barrierefrei, Flachdach.



Haus mit Staffelgeschoss, Einliegerwohnung, Staffelgeschoss und Satteldach.

- Bebauungsplan „Altlinien Nr. 1 Cappenberger Straße / Steinstraße“
- Ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl nicht festgesetzt aber gem. Baunutzungsverordnung 1962 GFZ Höchstmaß 0,4
- Überbaubare Fläche ca. 26 m
- Ein Höhenmaß ist nicht vorgegeben.





Lageplan





Lage

Das Baugrundstück befindet sich in einer sehr beliebten Wohnlage von Nordlünen.

Apotheke, Ärzte, Friseur, Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Rewe und ein Getränkemarkt sind fußläufig gut zu erreichen. Die Lüner City liegt nur 5 Fahrminuten entfernt.

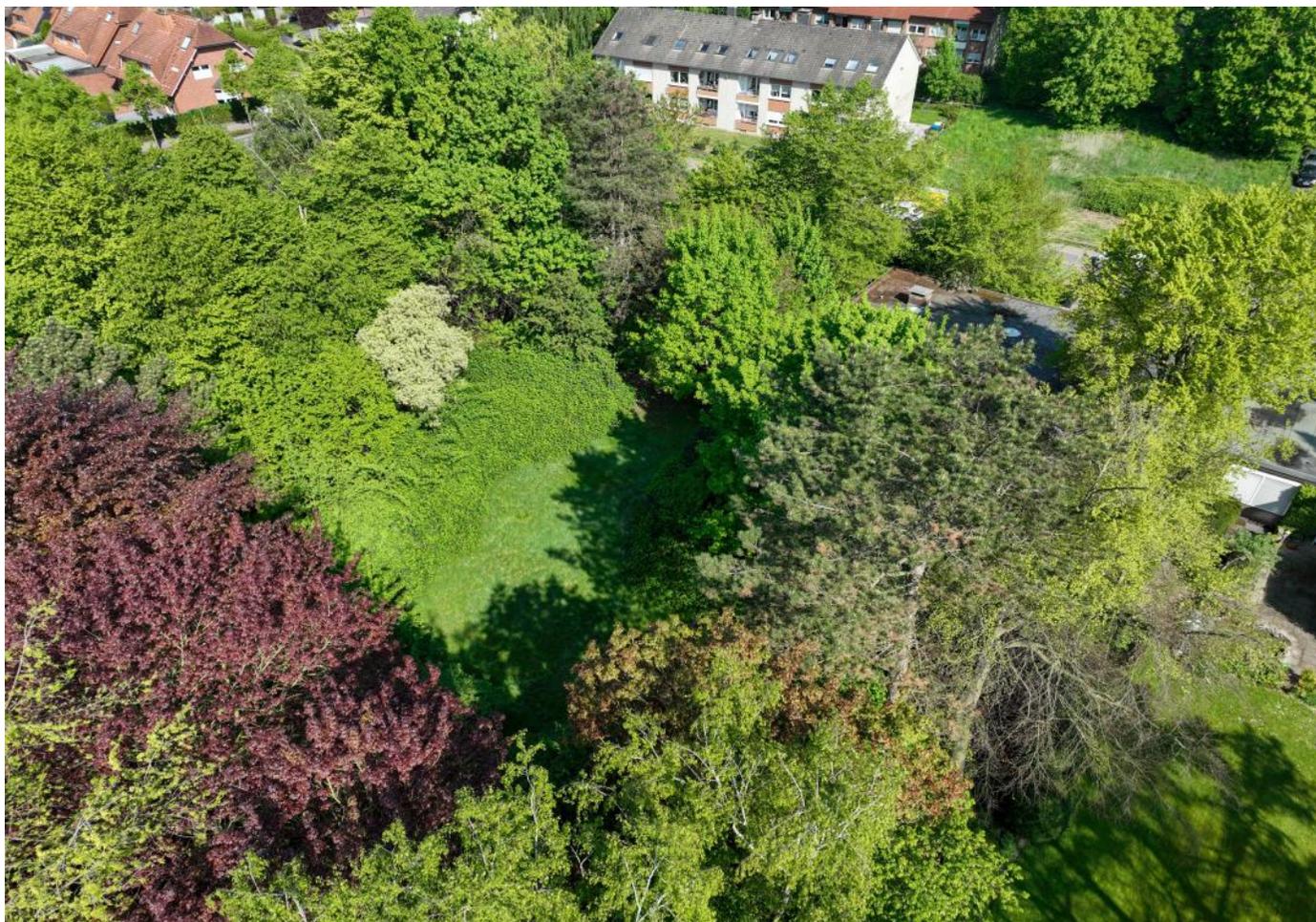
Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 400 m bis 1 km.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich das weitläufige Landschaftsschutzgebiet „Cappenberger Forst“, das beliebte Naherholungsgebiet „Cappenberger See“, das Freibad sowie Sportstätten für Fußball und Tennis. So können Sie z.B. Fahrradtouren in Richtung Münsterland direkt vor Ihrer Haustür starten. Die Wälder laden zum Joggen und Spaziergehen ein.

Die nahegelegenen öffentlichen Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die B236 und B54 bestehen optimale Anbindungen an die Autobahnen A1, A2 und die A45.

Die Städte Werne, Selm und Bergkamen sind in ca. 5 bis 15 Minuten zu erreichen. Die Dortmunder Innenstadt oder Münster erreichen Sie in ca. 30 - 45 Minuten.





Der Kaufpreis: 329.000,-€

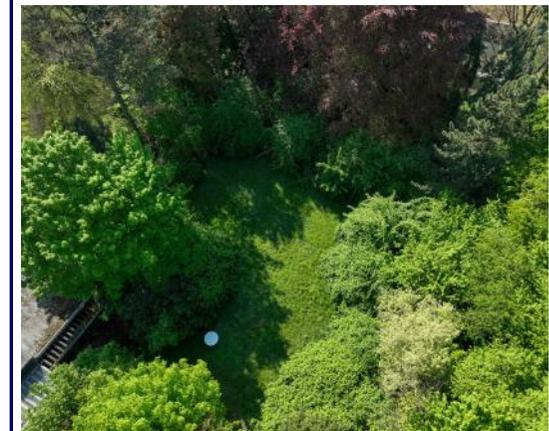
zzgl. 3,57% Maklercourtage inkl. 19% Mehrwertsteuer

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 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



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 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 Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Str. 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.