

Ein lichtdurchfluteter Bungalow für die ganze Familie in Top-Wohnlage von Nordlünen





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.



Dieser freistehende Bungalow befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentrumsnahen Wohnlage von Nordlünen. Es wurde von dem bekannten Architekten „Medalion“ geplant und im Jahre 1968 auf einem ca. 1.479 m² großen Grundstück gebaut.

Das Haus überzeugt mit seinem modernen und offen gestalteten Grundriss sowie den vielen großen Fensterflächen, die einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung gewähren. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer, bietet das Haus reichlich Platz zum Leben und Wohlfühlen für die große Familie. Es eignet sich aber ebenso für Paare mit viel Platzbedarf.

Der große Garten ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet viel Platz zum Toben und Spielen für Kinder. Gartenliebhaber haben hier viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Ob Kräutergarten oder Pool: Hier ist vieles möglich.

Die teilüberdachte Terrasse verfügt über einen Außenkamin und lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein.

Die Öl-Zentralheizung versorgt das Haus mit angenehmer Wärme. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Links und rechts des Hauses bieten zwei Garagen Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge. Die rechte Garage ist zum Garten hin mit einem zweiten Tor ausgestattet, so dass eine Durchfahrt in den Garten möglich ist. In den Garagenauffahrten können zwei weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

Bautechnisch befindet sich das Haus zum Teil noch im ursprünglichen Zustand und bietet somit ein enormes Potenzial, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eine energieeffiziente und wertgesteigerte Immobilie verwandelt zu werden.

Das angrenzende ca. 1.580 m² große Baugrundstück kann ebenfalls käuflich erworben werden.



Windfang

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

In dem großzügigen Windfang können Sie wunderbar Ihre Gäste empfangen. Der Windfang ist ebenso wie der Eingangsbereich mit hochwertigem Marmorfußboden ausgelegt. Die Wände sowie die Decke sind mit einer goldfarbenen Seidentapete dekoriert. Eine Garderobe bietet Platz zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken.





Eingangsbereich

Der große Eingangsbereich führt Sie in sämtliche Räume des Erdgeschosses sowie in das Kellergeschoss.

Die runde Dachkuppel setzt hier einen architektonischen Akzent und sorgt für natürliche Belichtung.



Gäste-WC

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie linker Hand das Gäste-WC. Es ist mit einem WC und einem Waschbecken aus grauer Keramik ausgestattet. Das Fenster sorgt für Licht und frische Luft.

Büro

Dieses ca. 16 m² große Zimmer wurde von den Eigentümern bisher als Büro genutzt. Hier ist viel Platz zum Stellen von Schreibtisch, Kommoden und Regalen. Das große Fenster lässt viel Licht in den Raum.

Das Zimmer bietet sich auch hervorragend als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Gästezimmer an.







Essbereich

Im Essbereich setzen gleich zwei Lichtkuppeln im Dach die architektonische Linienführung fort. Zusätzlich zur großen Fensterfläche sorgen sie für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre. Die großen Fensterelemente sind ein weiteres architektonisches Stilelement. Im Essbereich bietet das verglaste Schiebetürelement direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Von hier aus haben Sie einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung. Der Boden ist mit hochwertigen Teakholz-Parkett ausgelegt.

Wohnbereich

Der großzügige ca. 58 m² große Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Auch hier wurde ein hochwertiger Teakholz-Parkettboden verlegt.

Der mit handbemalten Delfter Fliesen verzierte Kaminofen ist ein wahrer optischer Hingucker!

In architektonischer Hinsicht wurde auf die Gestaltung des Wohnbereiches ein besonderes Augenmerk gelegt. Insgesamt vier große Fensterfronten sind nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Lichtverwöhnte Menschen genießen in diesem Raum sowohl die ersten Sonnenstrahlen am Morgen, die Mittagssonne sowie die herrliche Abendsonne.

Auch haben Sie durch die großen Fensterelemente einen herrlichen Ausblick in den Garten. Ein Terrassentürelement neben dem Kamin bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.











Küche

Die geräumige Küche verfügt mit einer Fläche von ca. 22 m² über viel Platz zum Zubereiten und Genießen Ihrer Speisen. Auch hier sorgen Fenster für viel Licht und optimale Belüftung. Über ein seitliches Terrassenelement gelangen Sie kurzen Weges auf die östlich gelegene Terrassenfläche und zur Garage. Somit können Sie Ihre Einkäufe bequem kurzen Weges vom Auto direkt in die Küche verbringen.



Kinderzimmer I

Über den separaten Flurbereich gelangen Sie in die privaten Räumlichkeiten des Hauses. Im Flur sind maßgefertigte Einbauschränke aus Nussbaumholz verbaut, welche weiteren Stauraum bieten. In einem der Schränke befindet sich ein Wäscheschacht, der die Tageswäsche in einen Sammelschrank bis direkt vor die Waschmaschine führt.

Dieses Kinderzimmer bietet viel Raum zum Spielen und Träumen. Hier ist Platz für Bett, Schrank und Nachttisch. Alternativ lässt sich hier auch hervorragend ein Büro- oder Gästezimmer einrichten. Wie es dem Baujahr entsprechend bei hochwertiger Ausstattung üblich war, ist in den Kinderzimmern ein Waschbecken verbaut worden.





Kinderzimmer II

Auch das zweite Kinderzimmer verfügt mit einer Wohnfläche von ca. 15 m² über reichlich Stellfläche für Ihre individuelle Möblierung. Auch hier befindet sich ein eigenes Waschbecken. Beide Kinderzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt.







Badezimmer

Das Tageslichtbad verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne und eine Bidet.

Zwei Fenster sorgen für Licht und natürliche Belüftung.

Badezimmer und WC sind voneinander getrennt. Das WC befindet sich in einem separaten Raum direkt neben dem Badezimmer.



Schlafzimmer

Am Ende des Flures gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer. Hier ist viel Platz zum Stellen Ihrer Schränke, Betten und Kommoden. Das große Fenster zum Gartenbereich sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.





Terrasse



Die Terrasse

Hier ist viel Platz für Ihre gemütliche Gartenlounge. Vom Terrassenbereich haben Sie einen guten Überblick in den Garten und können so Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Die teilüberdachte Terrasse bietet auch bei Regen einen trockenen Aufenthalt. Genießen Sie das prasselnde Feuer am Außenkamin des Hauses.

Der Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

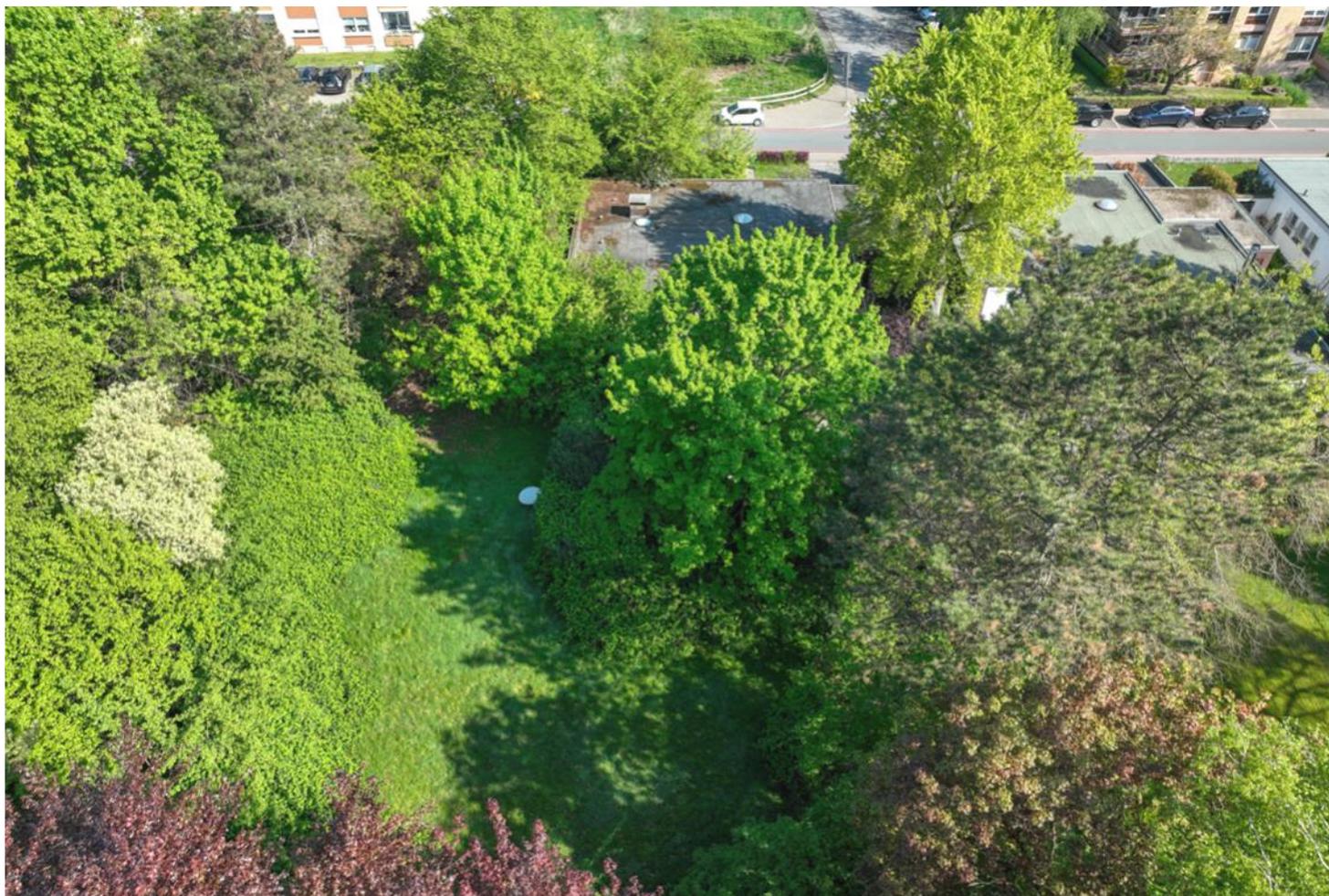
Der weitläufige naturbelassene Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier haben Sie die Möglichkeit, mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen. Auf dem Rasen haben Ihre Kinder viel Platz zum Toben und Spielen.

Die enorme Größe des Gartens biete mannigfaltige Gestaltungsmöglichkeiten vom eigenen Swimmingpool über die Errichtung einer Blockhütte oder Außensauna bis hin zum Kräutergarten.

Praktisch:

Direkt angrenzend steht das ca. 1.580 m² große Baugrundstück zum Verkauf. Hier kann gemäß gültigem Bebauungsplan ein weiteres Eigenheim errichtet werden.







Der Garten





Kellergeschoss

Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet im Untergeschoss zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen Ihnen unter Anderem zwei Gästezimmer, ein großzügiger Hobbykeller, zwei Vorratskeller, ein Badezimmer sowie ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Ein wahres Highlight des Kellergeschosses ist die eigene Kellerbar. Sie ist sehr gut ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen um Abends in geselliger Runde einen Drink zu genießen. Auch vom Keller aus gelangen Sie über die Kellerhalstreppe in den Gartenbereich und zur Garage.



Garage / Stellplätze

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeuges stehen Ihnen zwei Garagen seitlich der Immobilie zur Verfügung. Auf der Garagenauffahrt kann jeweils ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden. Die rechte Garage verfügt über ein separates Garagentor zum Garten. Somit können auch größere Gartengeräte, Fahrzeuge, Gartenabfälle, etc. direkt in den Garten hinein- oder herausgebracht werden.



Lage

Dieser herrliche Bungalow befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Nordlünen.

Kita, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (REWE, LIDL, ALDI, Getränkemarkt) Bäckereien, Ärzte, Apotheken, etc. sind kurzen Weges gut zu erreichen.

Mit dem Fahrrad gelangen Sie in nur ca. 5 Minuten in die Lüner Innenstadt.

Den Cappenberger See sowie das Freibad erreichen Sie mit Fahrrad in nur ca. 4 Minuten. Der Cappenberger Forst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, sowie an die Autobahnanschlusstellen A1, A2 und die B236.

Der Kaufpreis: 549.000,- €

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:

Windfang, Eingang, Flur, Gäste-WC, Bürozimmer, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohn- & Esszimmer, Küche, Badezimmer mit angrenzendem WC



Grundriss Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Waschküche, zwei Vorratskeller, Partykeller, Hobbykeller, zwei Gästezimmer, Badezimmer

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 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 Gerichtsstandvereinbarung 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.