

# **Großes Einfamilienhaus mit herrlichem Garten in begehrter 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.



## **Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Nordlünen**

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahre 1954 als Doppelhaushälfte auf einem ca. 461 m<sup>2</sup> großen Grundstück in beliebter und ruhiger Wohnlage von Nordlünen erbaut.

Ursprünglich wurde das Haus als 2-Familienhaus errichtet. Von den aktuellen Bewohnern wird es derzeit als Einfamilienhaus genutzt und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> viel Platz zum Leben und Wohlfühlen für die große Familie. Da es sich bauartbedingt um zwei Vollgeschosse handelt, gibt es im Wohnbereich der oberen Etage keinerlei Dachschrägen. Das Haus präsentiert sich in einem guten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort.

Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2011 sorgt für Wärme in den Wohnungen. Der Energiebedarfswert beträgt 308,8 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Das Haus ist unterkellert. Zuzüglich zu dem vorhandenen Wasch- und Trockenkeller, und dem Heizungskeller stehen mehrere weitere Kellerräume zur Verfügung.

### **Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer, als auch für Investoren interessant:**

Sie kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden und wird leerstehend übergeben. Somit bietet sie Eigennutzern einer Einheit zusätzliches Potenzial an Mieteinnahmen.

Eine lange Garage neben dem Haus bietet Platz zum Parken für Ihr Fahrzeug.





### **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:**

Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> optimalen Platz zum Wohnen und Wohlfühlen für die große Familie oder mehrere Generationen. Das Objekt wird leerstehend übergeben.

Die Gaszentralheizung ist aus dem Jahre 2011 und sorgt für effiziente Wärme im gesamten Haus.

Stellplätze auf der Einfahrt sowie eine Garage bieten genug Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.

Die Immobilie wurde fortlaufend instandgehalten und renoviert. Sie präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Die Hauseingangstür wurde im Jahre 2016 erneuert.



- 2011 Erneuerung Heizung
- 2013 Einbau einer neuen Küche
- 2016 Hauseingangstür
- 2016 Balkontürelement Obergeschoss
- 2018/2019 Badezimmer Obergeschoss
- 2019 neue Fenster Frontseite
- 2019 Glasbausteine gegen Fensterelemente im Wintergarten getauscht
- 2023 Kaminofen
- 2023/2024 Photovoltaikanlage auf dem Dach
- 2024 Dach des Wintergartens erneuert



## **Treppenhaus**

### **Eingangsbereich**

Vom Treppenhaus aus erreichen Sie die Wohnräume im Erdgeschoss, im Obergeschoss sowie den Keller.



## **Erdgeschosswohnung**

### **Eingangsbereich**

*Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!*

Der helle Eingangsbereich bietet Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung.

Die Erdgeschosswohnung ist größtenteils mit Parkettboden ausgestattet.



## **Erdgeschoss Wohnzimmer mit offenem Essbereich**

Linker Hand des Eingangsflures gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer. Es bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung und einen TV-Bereich. Wohn- und Essbereich sind mit Echtholzparkett ausgelegt. Das große Fenster lässt viel Licht in den Raum und sorgt für eine helle Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den Wintergarten. Angrenzend zum Wohnzimmer bietet der Essbereich Platz für einen großen Esstisch. Der Essbereich verfügt über eine separate Tür zum Flur. Auch der Kaminofen ist ein wahrer Hingucker. Genießen Sie an kalten Wintertagen das prasselnde Kaminfeuer.







## **Erdgeschoss**

### **Wintergarten**

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den großzügigen Wintergarten. Hier ist viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Alternativ kann auch hier ein Essbereich platziert werden. Der Wintergarten ist mit Marmorfliesen ausgestattet. Eine große Lichtkuppel im Dach sorgt zusätzlich

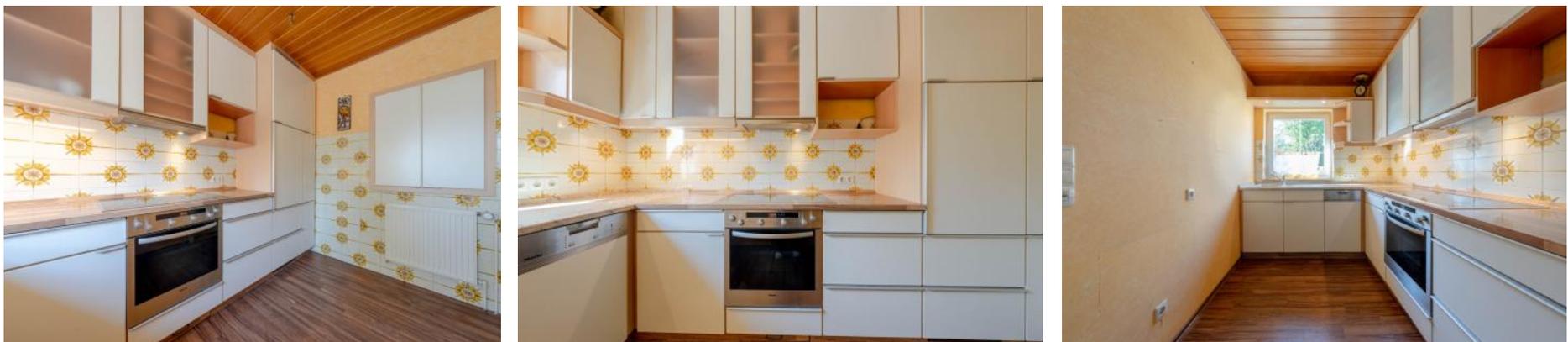




### **Erdgeschoss Badezimmer**

Das Badezimmer ist gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Es verfügt über eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken. Das Fenster sorgt für genügend Lichteinfall.





## **Erdgeschoss**

### **Küche**

Linker Hand gelangen Sie in die Küche. Hier ist viel Platz zum Zubereiten leckerer Speisen. Das Fenster sorgt für frische Luft. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann nach Absprache übernommen werden.



## **Erdgeschoss Schlafzimmer**

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Betten und Konsolen zu stellen. Der Boden ist ebenfalls mit Echtholzparkett ausgelegt. Das Fenster sorgt für viel Tageslicht und frische Luft. Ursprünglich waren hier zwei separate Zimmer, welche sich mittels Leichtbauwand problemlos wieder herstellen ließen.





## Garten & Terrasse

Der großzügige Gartenbereich bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Hier können Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen! Die Terrasse ist mit hochwertigen Granitplatten ausgestattet.

In der Garage mit Gartenzugang können Sie Fahrräder oder eine Gartengarnitur problemlos verstauen. Im Gartenbereich können Sie Grillen sowie Geburtstage und Gartenfeste mit Freunden und Familie feiern.









## Obergeschoss

### Eingangsbereich

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Loggia, ein Bürozimmer sowie ein Badezimmer. Der Flur bietet genügend Stellfläche für die Garderobe.



## Obergeschoss Badezimmer

Das Badezimmer ist in Holzoptik gefliest und verfügt über weiße Sanitärkeramik. Hier stehen eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken zur Verfügung. Das Fenster spendet Tageslicht und natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



## Obergeschoss Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer (ehem. Wohnbereich) verfügt über viel Platz, um Schrank, Betten und Konsolen zu stellen. Das große Balkontürelement sorgt hier für viel Tageslicht und frische Luft.



## Obergeschoss

### Loggia

Angrenzend zum Schlafzimmer gelangen Sie auf die großzügige Loggia mit Blick in den Garten. Hier steht viel Fläche für einen gemütlichen Loungebereich zur Verfügung.

---

## Obergeschoss

### Zwei Kinderzimmer

Die zwei Kinderzimmer laden zum Spielen und Träumen ein. Hier finden Betten, Kommoden, Schränke und eine gemütliche Leseecke ihren Platz. Die Fenster sorgen für viel Licht und frische Luft.









## Obergeschoss

### Büro

Das Bürozimmer rundet das Raumangebot des Obergeschosses ab. Hier können Sie Ihr Homeoffice einrichten.



## **Garage / Stellplätze**

Die Garage seitlich des Hauses sowie der Vorplatz bieten Platz zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge.



### Lage

Die Immobilie liegt in einer beliebten und zentrumsnahen Wohnlage von Nordlünen.

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: 389.000,- €

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](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





## Grundriss EG

Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Wintergarten



### Grundriss OG

Eingangsbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, zwei Kinderzimmer, Loggia, Bürozimmer

**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 ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsüchlichkeit 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 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.