

Familienfreundliches Reihenendhaus in Sackgassenlage
Mit Pool & herrlichem Garten in zentrumsnähe von Lünen





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 Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Sackgassen-Wohnlage von Lünen. Es wurde im Jahre 1980 auf einem ca. 798 m² großen Grundstück erbaut. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool bietet viel Platz zum Spielen und Aufenthaltsqualität an der frischen Luft.

Mit einer Wohnfläche von ca. 156 m² zuzüglich Kellergeschoss bietet das Haus Raum für eine Familie oder Paare mit viel Platzbedarf. Ein großer Wintergarten, ein ausgebautes Dachstudio sowie zwei Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Eine 2024 installierte Gas-Brennwertheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme im gesamten Haus. Der Energieausweis ist bereits beantragt.

Der große Garten ist sehr schön und pflegeleicht angelegt. Der große Swimmingpool sorgt für Erfrischung an heißen und sonnigen Tagen.

Die direkt an das Haus angrenzende Garage bietet Platz zum Parken Ihres Fahrzeuges. Vor der Garage bietet der gepflasterte Fläche Platz zum Parken für weitere Fahrzeuge.





Eingangsbereich

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der mit einer warmen Farbgestaltung und geschmackvoller Einrichtung sofort ein Gefühl von Behaglichkeit vermittelt. Die großen Glaselemente rund um die stilvolle Eingangstür mit farbigen Glaseinsätzen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Der Boden ist mit pflegeleichten, hochwertigen Fliesen im Naturton ausgelegt, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch praktisch für den täglichen Gebrauch sind.



Flur & Gäste-WC

Besonderes Highlight ist die elegant geschwungene Marmortreppe mit filigranem Metallgeländer, die ins Ober- und Kellergeschoss führt und dem Eingangsbereich einen Hauch von Exklusivität verleiht. Die harmonisch aufeinander abgestimmten Materialien und Farben sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Linker Hand des Flures erreichen Sie das Gäste-WC. Es ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.





Küche

Seitlich des Eingangsbereichs befindet sich die liebevoll gestaltete Küche, die mit ihrem rustikal-ländlichen Stil und durchdachter Funktionalität überzeugt. Hochwertige Einbaumöbel in Holzoptik mit profilierten Fronten und dekorativen Glaseinsätzen bieten reichlich Stauraum für Geschirr und Küchenutensilien. Die Küche ist voll ausgestattet mit Elektrogeräten, darunter ein Herd mit Cerankochfeld, Backofen und eine integrierte Spülmaschine. Besonders einladend ist die kleine Essecke mit Blick in den Vorgarten – ideal für das Frühstück am Morgen oder den schnellen Kaffee zwischendurch. Das große Fenster lässt viel Tageslicht herein und sorgt für eine freundliche, helle Atmosphäre.

Der stilvolle Fliesenboden sowie das harmonische Wanddesign mit nostalgischen Kachelmotiven runden das Gesamtbild dieser Küche ab und machen sie zu einem Ort, an dem man sich gerne aufhält – ob zum Kochen, Genießen oder Plaudern.



Wohnbereich

Der rund 40 m² große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung, den direkten Zugang zum Wintergarten und in den liebevoll angelegten Garten. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne – hier genießen Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Der Wohnbereich ist mit geschmackvollen Bodenfliesen in warmen Naturtönen ausgestattet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine gemütliche Sitzecke lädt zum Verweilen ein, während der massive Naturstein-Kamin an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet und dem Raum eine rustikal-elegante Note verleiht.

Der Übergang zum Essbereich ist fließend gestaltet. Die stimmungsvolle Beleuchtung, die hochwertigen Einbauten aus Holz und die Verbindung von Naturmaterialien mit moderner Großzügigkeit schaffen ein einladendes Wohnambiente mit besonderem Flair.







Essbereich



Wintergarten

Der modern gestaltete Wintergarten stellt eine gelungene Erweiterung des Wohnbereichs dar und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Großzügige Glasfronten mit Schiebeelementen sorgen für ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl und bieten zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick ins Grüne.

Dank der hochwertigen Konstruktion mit Aluminiumrahmen, isolierten Glasflächen und einer elektrischen Markise lässt sich der Wintergarten sowohl an sonnigen als auch an kühleren Tagen optimal nutzen. Die integrierte Beleuchtung schafft am Abend eine angenehme Atmosphäre, ideal für gesellige Runden oder entspannte Stunden zu zweit.

Der stilvolle Bodenbelag in Holzoptik verleiht dem Raum ein warmes, natürliches Flair und ist zugleich äußerst pflegeleicht. Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Terrasse, die nahtlos an den Garten anschließt – perfekt für Grillabende oder gemütliches Beisammensein im Freien.





Terrasse, Garten & Pool

Die sonnige, großzügig angelegte Terrasse lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Direkt an den Wintergarten angrenzend, bietet sie viel Platz für gemütliche Sitzgruppen, eine große Tafel zum Essen im Freien oder entspannte Sonnenstunden unter dem Sonnenschirm. Der stilvolle Mix aus Natursteinplatten und Holzdeck verleiht dem Außenbereich einen modernen, wohnlichen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Außenpool, der sich harmonisch in das Grundstück einfügt und an heißen Tagen für angenehme Erfrischung sorgt.

Die Terrasse bietet sowohl sonnige als auch schattige Plätze und ist ideal für gesellige Grillabende, Sommerfeste oder einfach entspannte Stunden mit Blick in den üppig begrünten Garten. Ein echtes Plus für alle, die Wert auf Lebensqualität im Freien legen.





Gartenimpressionen



Garten & Pool

Der weitläufige, liebevoll angelegte Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Sonnenanbeter und Familienmenschen. Er erstreckt sich über die gesamte Rückseite des Hauses und bietet mit gepflegtem Rasen, üppigen Blumenbeeten, Ziergehölzen und hohen Bäumen eine ideale Mischung aus Offenheit und natürlichem Sichtschutz.

Ein absolutes Highlight ist der große, modern eingefasste Außenpool, der an warmen Tagen für herrliche Erfrischung sorgt und das Urlaubsgefühl direkt nach Hause bringt. Ob Gemüsebeet, Spielbereich oder meditativer Rückzugsort – hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt. Ein traumhaftes Refugium für alle, die Gartenkultur und Privatsphäre schätzen.

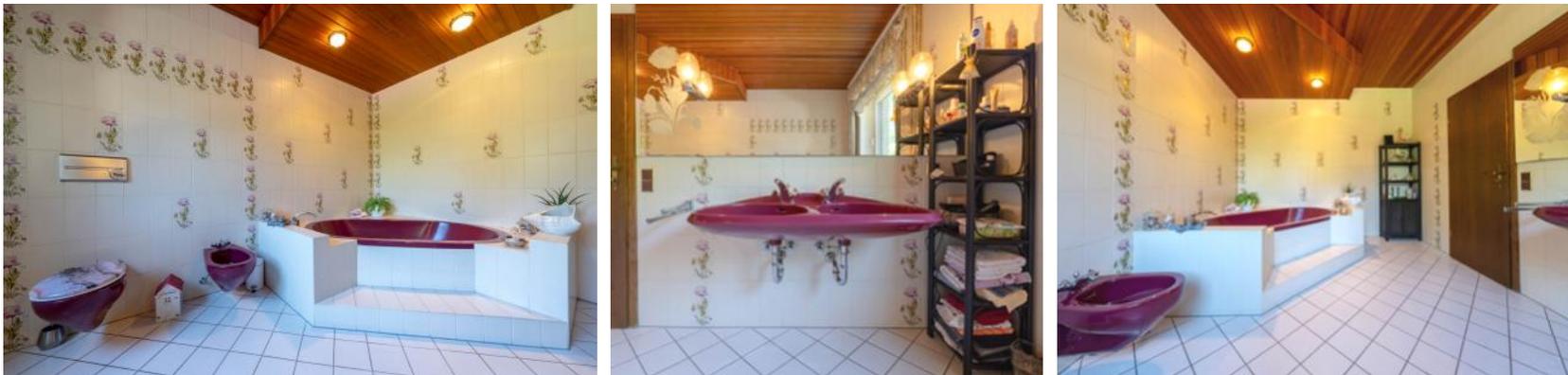




Schlafzimmer

Dieses geräumige und helle ca. 29 m² große Schlafzimmer bietet viel Platz für Betten, Schränke und Kommode.





Badezimmer

Im Obergeschoss befinden sich zwei Badezimmer, die sich stilistisch voneinander unterscheiden. Das große Hauptbadezimmer ist im klassischen Stil gehalten und beeindruckt mit einer nostalgischen Atmosphäre. Florale Fliesen, eine warme Holzdecke und weinrote Sanitärkeramik – darunter eine großzügige Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet – verleihen dem Raum einen ganz besonderen Charme. Ein großes Fenster mit Blick ins Grüne sorgt für viel Tageslicht und rundet das behagliche Ambiente ab.

Das zweite Badezimmer ist modern und funktional gestaltet. Klare Linien, weiße großformatige Wandfliesen und ein dunkler Boden in Holzoptik schaffen eine elegante, zeitgemäße Atmosphäre. Eine bodengleiche Glasdusche mit Regenduschkopf, ein moderner Waschtisch in Holzdekor und ein großer Spiegel machen diesen Raum zu einem idealen Duschbad.





Kinderzimmer , (Arbeits-/Gästezimmer)

Das ca. 11 m² große Kinderzimmer ist ein gemütlicher, gut belichteter Raum mit zwei Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen. Der Raum ist mit einem pflegeleichten, hellen Fliesenboden ausgestattet und vermittelt durch die Holzdecke sowie die warmen Wandfarben eine behagliche Atmosphäre. Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.





Dachstudio

Das Dachstudio bietet eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit unter dem Schrägdach mit großzügigem Raumangebot und angenehmer Wohnatmosphäre. Durch das große Dachfenster fällt viel Tageslicht ein, was den Raum zusätzlich aufhellt. Die weiße Holzdecke mit integrierten Spots sorgt für ein gepflegtes, wohnliches Ambiente, während der Teppichboden für Komfort und Wärme unter den Füßen sorgt. Die individuelle Raumgestaltung, unter anderem mit einer gemütlichen Sofaecke und diversen Regalflächen, macht das Dachstudio zu einem idealen Platz für Hobbys, Entspannung oder als zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer.



Kellergeschoss

Im großzügigen Kellerbereich des Hauses befinden sich mehrere funktional genutzte Räume. Der große Hobbyraum überzeugt mit gepflegten Bodenfliesen, einer hellen Spotbeleuchtung in der abgehängten Decke sowie ausreichend Platz für kreative Projekte, sportliche Aktivitäten oder als Arbeitsbereich. Die Raumgestaltung mit Regalen, Schreibtischen und Sitzgelegenheiten verleiht dem Keller zudem wohnlichen Charakter. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Heizungskeller sowie praktische Vorratsräume, die zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Vorratsgegenstände bieten. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und individuell gestaltbar



Garage / Stellplätze

Direkt vor dem Haus befindet sich eine großzügig gepflasterte Einfahrt, die Platz für mehrere Fahrzeuge bietet. Angrenzend daran liegt eine Garage mit modernem, anthrazitfarbenem Sektionaltor. Sie fügt sich harmonisch in die Fassade des Hauses ein und bietet nicht nur Schutz vor Witterung, sondern auch zusätzlichen Stauraum.



Lage

Die Lage dieser Immobilie vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sie befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet im südlichen Teil von Lünen, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze von Dortmund. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch größere Einkaufszentren und Fachgeschäfte befinden sich im nahen Umfeld und bieten eine komfortable Versorgung.

Familien profitieren von der guten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung: Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine hervorragende Betreuung und Ausbildung für Kinder jeden Alters.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bushaltestellen liegen in der Nähe, und der Bahnhof Lünen-Süd ist schnell erreichbar. Mit dem Auto ist man zügig auf der B54 sowie der A2, was schnelle Verbindungen nach Dortmund, Münster und in das gesamte Ruhrgebiet ermöglicht. Die Dortmunder Innenstadt liegt nur rund 20 Fahrminuten entfernt und bietet zusätzliche Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zu größeren Städten macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die ein gut angebundenes, dennoch ruhiges Zuhause suchen.

Der Kaufpreis: 429.000,- €

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:

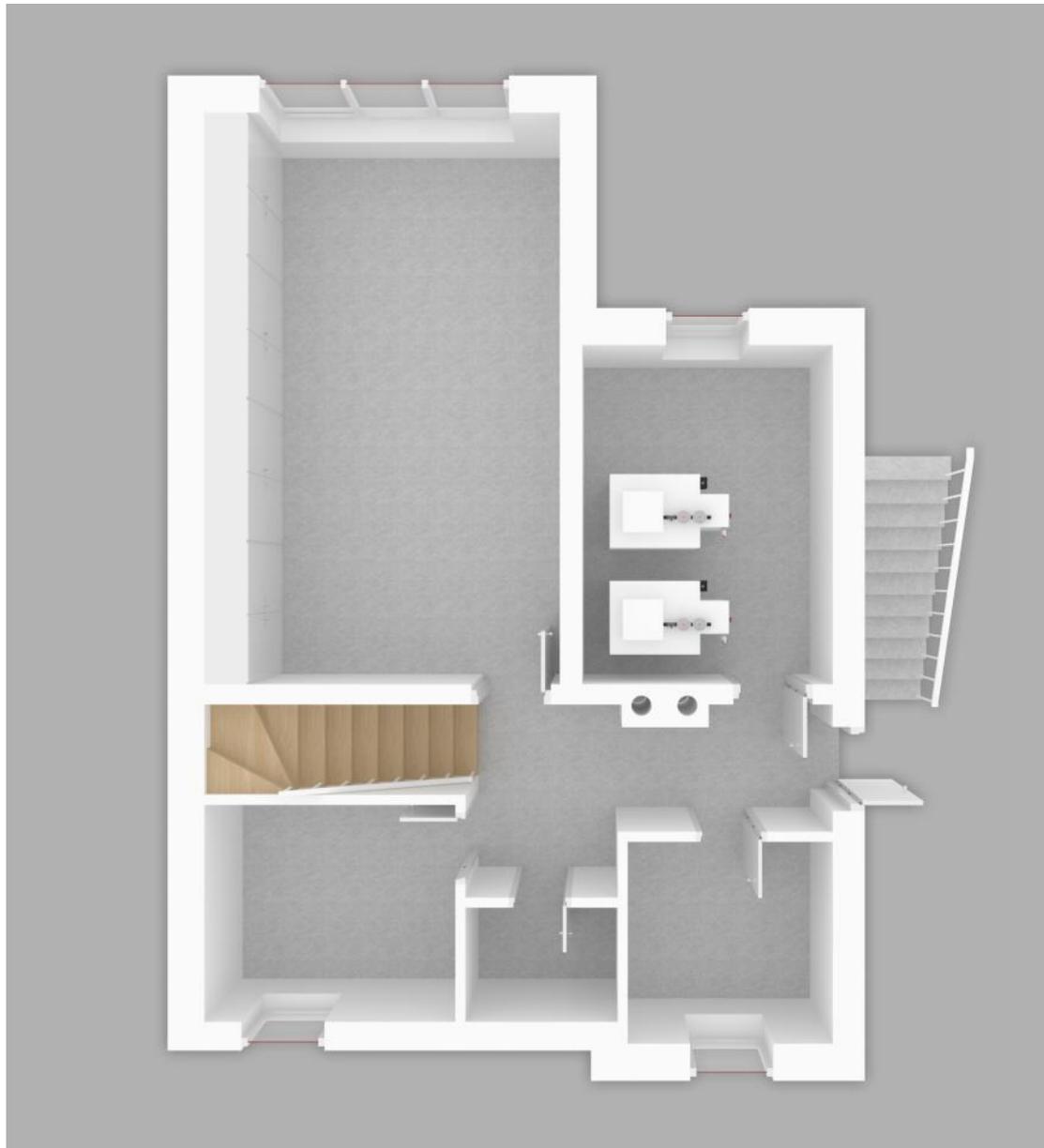
Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohn- & Esszimmer, Wintergarten, Terrasse



Grundriss Obergeschoss:

Flur, Kinderzimmer, zwei Bade-
zimmer, Schlafzimmer, Abstell-
raum

Dachstudio



Grundriss Kellergeschoss:

Heizungskeller, Vorratskeller,
Hobbyraum

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 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 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.