

# **Besondere Architektur trifft Gemütlichkeit**

## Atrium– Bungalow auf Selm-Cappenberg







von Bohlen

---

IMMOBILIEN

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.



Auf einem ca. 343 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer beliebten und ruhigen Wohnlage auf Selm-Cappenberg befindet sich dieser 1973 erbaute Bungalow.

Das Wohnen auf einer Ebene ist besonders bequem. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> bietet das Haus Raum zum Leben und Wohlfühlen für eine Familie mit 2 Kindern oder Paaren mit viel Platzbedarf.

Der uneinsehbare Garten ist pflegeleicht angelegt. Die Terrasse ist optimal nach Süden ausgelegt. Ein kleines Atrium lässt viel Licht in das Haus und bietet weitere Aufenthaltsmöglichkeit an der frischen Luft.

Eine Elektrofußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Der Energiekennwert für das Gebäude liegt bei 267,7 kWh (m<sup>2</sup>a). Das Flachdach bietet beste Voraussetzungen, den Energiebedarf mit einer PV-Anlage zu optimieren. In 2020 wurden nahezu alle Fenster- und Türelemente erneuert.

Eine Garage an der Straße sowie der Stellplatz vor der Garage bieten Platz zum Parken. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus sowie an der Zufahrtsstraße. So können Sie bequem kurzen Weges Ihre Einkäufe ins Haus bringen.





### Eingangsbereich/Gäste-WC

Der großzügige und helle Eingangsbereich empfängt Sie in Ihrem neuen Zuhause.

Rechter Hand des Eingangsbereiches befindet sich das Gäste-WC. Es ist mit Fliesen und heller Sanitärkeramik ausgestattet.

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie sämtliche Räume der Immobilie.





### **Atrium**

Das Atrium ist ein zentraler Blickfang, der sich mit drei verglasten Fronten zum Haus hin öffnet. Sie können es sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer und vom Flur aus begehen.

Das Atrium sorgt in den jeweiligen Räumen für viel Licht und ein helles und offenes Wohngefühl. Es ist von außen uneinsehbar und gibt Ihnen die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung in privater Atmosphäre.

Ob als geschützter Kinderspielplatz, Saunabereich, Ruhezone, begrünter Lichthof oder Meditationsraum: Hier ist vieles möglich.



## Essbereich

Dieser großzügige Raum bietet ausreichend Platz um die täglichen Mahlzeiten mit der Familie einzunehmen. Angrenzend zur Küche lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren. Der Essbereich ist mit großen Fensterelementen ausgestattet. So haben Sie beim Essen einen herrlichen Blick in den Garten. Die verglaste Terrassentür bietet Zugang zur Terrasse und in den Garten.





### **Wohnzimmer**

Der großzügige Wohnbereich lässt mit ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche keine Wünsche offen. Hier sind viele Einrichtungsvarianten möglich.

Der Wohnbereich ist zum Garten hin komplett verglast. Eine weitere Fensterfront bietet Zugang zum Atrium.

Die zwei Fensterfronten bieten schöne Sichtachsen ins Freie und sorgen für sehr viel Licht in dem Raum. Dadurch entsteht ein offenes Wohnen in dennoch privater Atmosphäre.







## Küche

Einen besonderen Genuss bietet die helle Küche. Hier haben Sie viel Platz zum Zubereiten der Speisen. Ein Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.

Direkt zur Küche grenzen ein großer Hauswirtschaftsraum sowie zwei weitere Abstellräume mit Zugang zum Garten an.

Mit wenig Aufwand ließen sich Küche und Hauswirtschaftsraum zu einem großen Küchenbereich mit eigener Essgelegenheit verbinden.





## **Badezimmer**

Hier ist Badespaß garantiert!

Dieses geräumige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken mit Spiegelschrank. Das Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.



Kinderzimmer 1

### **Kinderzimmer**

Die quadratisch geschnittenen Kinderzimmer verfügen mit ca. 11 m<sup>2</sup> über genügend Platz zum Spielen und Träumen. Jeweils ein großes Fenster sorgt für eine freundliche Atmosphäre und für frische Luft. Angrenzend an das Kinderzimmer 2 befindet sich ein Abstell- und Hauswirtschaftsraum. Hier könnten Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden. Ebenso bietet sich der Raum auch zur Nutzung als Ankleidezimmer an.



Kinderzimmer 2



### Schlafzimmer

Das Elternschlafzimmer bietet mit einer Größe von ca. 17 m<sup>2</sup> viel Platz, um Betten und Kommoden zu stellen.

Auch hier sorgt eine große Fensterfront für viel Licht und frische Luft. Ebenso haben Sie von hier aus Zugang zum Atrium.



**Schlafzimmer**



Die Terrasse ist mit modernen großformatigen Terrassenplatten ausgelegt. Terrasse und Garten sind optimal nach Süden ausgerichtet. An heißen Tagen spendet eine Markise angenehmen Schatten.





## Garten

Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen herrlichen Blick in den wunderschönen Garten. Der nach Süden ausgerichtete Garten gestaltet sich pflegeleicht. Genießen Sie bei sonnigem Wetter auf der teilüberdachten Terrasse herrliche Grillabende mit Freunden. Der Garten ist uneinsehbar und mit einer weißen Steinmauer arrondiert.







### **Garage**

Zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge dient die eigene Garage mit weitere Stellfläche auf der Garageneinfahrt.

Die mittlere Garage sowie die davor gelegene Stellfläche gehören zum Haus.

Es besteht die Möglichkeit mit dem Auto bis direkt vor das Eingangstor zu fahren.



### **Lage:**

Dieser Bungalow befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Selm-Cappenberg. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen nach Lünen, Werne, Dortmund oder ins Münsterland. Auf Cappenberg gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterbildende Schulen sind in Selm Zentrum sowie in den Nachbarorten Werne und Lünen vorhanden.

Direkt vor der Haustür finden Sie die schönsten Naherholungsgebiete, wie z.B. der Cappenberger Forst und das Schloss Cappenberg in dem Kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

**Kaufpreis: 339.000,- €**

**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**

Erdgeschoss:

Flur, Gäste-WC, große Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Kaminzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Schlafzimmer

**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 Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

#### **§ 9 Auftragnehmer**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Helmut von Bohlen

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.