

Architektenhaus mit großem Grundstück

Viel Platz für die Familie in Top-Lage auf Cappenberg





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.



Beste Lage: Ein ruhiges Wohnumfeld in einer Sackgasse auf Cappenberg

Dieses freistehende Architektenhaus wurde im Jahre 1964 auf einem ca. 882 m² großen Grundstück in begehrter Sackgassen-Wohnlage von Cappenberg erbaut.

Das voll unterkellerte Einfamilienhaus im Bauhausstil bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 143 m² viel Platz zum Leben und Wohnen für die ganze Familie.

Das Haus überzeugt durch seine gute Raumaufteilung und einem Platzangebot von fünf Zimmern. Das Erdgeschoss ist mit hochwertigem Natursteinboden ausgelegt.

Der Garten ist optimal nach Süd-Westen ausgerichtet und pflegeleicht gestaltet.

Eine Öl-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme im ganzen Haus. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt im Winter für warme Füße.

Im Haus integriert befindet sich eine Schwimmhalle. Das Schwimmbecken wurde vor einigen Jahren geschlossen und mit Holzplanken überdeckt. So entstand hier ein großer Hobbybereich mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist natürlich auch jederzeit möglich, das Schwimmbad wieder in Betrieb zu nehmen.

Direkt am Garten angrenzend bieten zwei Garagenstellplätze Platz zum Parken.







Eingangsbereich

Hier heißen Sie Ihre Gäste Willkommen. Über die Hauseingangstür gelangen Sie in den großzügigen Eingangsbereich. Von hier aus erreichen Sie die weiteren Wohnräume des Erdgeschosses, das Obergeschoss sowie das Kellergeschoss.

Gäste-WC

Linker Hand des Eingangsbereiches befindet sich das Gäste-WC. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.



Wohnzimmer

Der helle ca. 60 m² große Wohnbereich verfügt über viel Platz zum Stellen Ihrer individuellen Möblierung. Ein großes Panoramafenster sowie die breite Terrassentür lassen viel Licht in den Raum und gestatten einen wunderschönen Ausblick in den Garten sowie auf die Terrasse. Der Boden im Wohn- und Essbereich sowie in der Bibliothek ist mit hochwertigem Naturstein ausgelegt.





Essbereich

Der Essbereich ist offen zum Wohnbereich gelegen. So entsteht viel Platz für Ihre individuelle Möblierung und ein großzügiges Wohngefühl.

In der angrenzenden Küche können Sie Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.







Küche

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie linker Hand in die geräumige Küche.

Ein Fenster und das Terrassentürelement sorgen für natürliche Belüftung und viel Tageslicht. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



Gäste-/Bürozimmer

Das Bürozimmer verfügt über viel Platz für Schreibtisch, Schränke und Bücherregale.

Das Zimmer verbindet den Wohntrakt mit dem Wellnessbereich samt Pool.

Bürozimmer



Wellness- & Hobbybereich

Der Anbau ermöglicht Ihnen erholsame Wellnessstage und viel Platz zum Ausüben Ihrer Hobbys. Hier steht Ihnen ein Poolbereich, eine Sauna, eine Dusche sowie ein Liegebereich mit Blick in den Garten zur Verfügung. Der Pool wurde zur besseren Nutzung des Raumes von den derzeitigen Besitzern mit Holzplanken abgedeckt. Momentan bietet der Bereich Platz für einen Billardtisch. Der Pool kann mit wenig Aufwand jederzeit wieder aktiviert werden.



Obergeschoss Kinderzimmer

Das große Kinderzimmer verfügt über genügend Platz, um Bett, Schrank und Konsolen zu stellen.

In dem Zimmer befindet sich ein separates Waschbecken.



Kinder-/Gästezimmer





Schlafzimmer

Das große Schlafzimmer verfügt über reichlich Gestaltungsspielraum. Hier finden Betten, Schränke und Kommoden Platz. In der angrenzenden Loggia haben Sie weitere Aufenthaltsmöglichkeiten. Vier große Fenster sorgen für einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung.





Badezimmer

Das Badezimmer im Obergeschoss ist hell gefliest und mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet.

Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine Toilette sowie zwei Waschbecken.

Das Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.



Büro und Kinderzimmer

Ein Bürozimmer sowie ein weiteres Kinderzimmer runden das Raumangebot im Obergeschoss ab.





Kellergeschoss

Im geräumigen Kellergeschoss stehen Ihnen zwei Vorratskeller, ein Waschkeller, ein Hobbykeller sowie ein Heizungsraum zur Verfügung.



Stellplätze

Eine Doppelgarage befindet sich vor dem Haus. Linker Hand der Garage gelangen Sie über das Gartentor in den Vorgarten.



Gartenimpressionen



Terrasse an der Küche

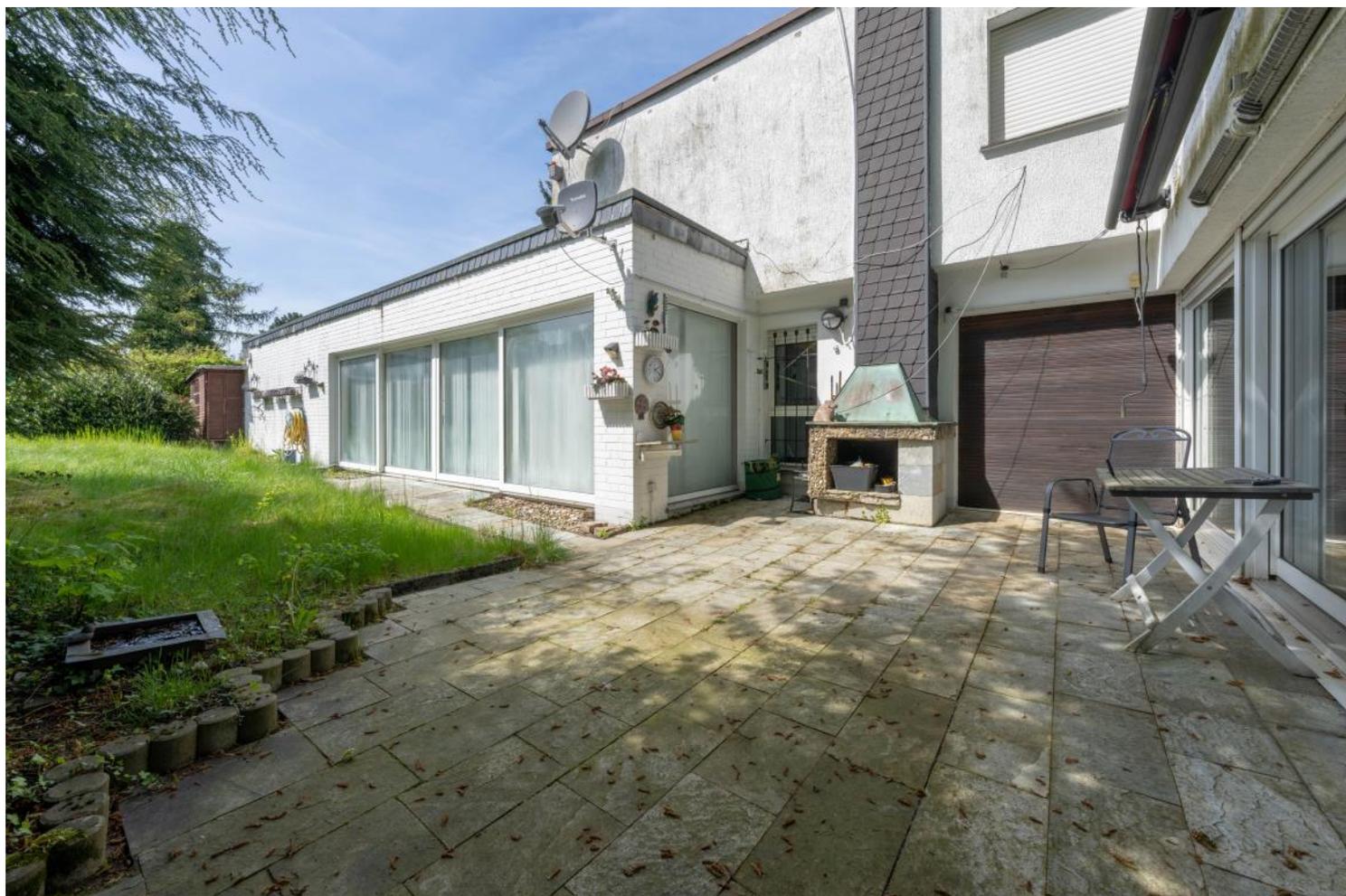


Terrasse

Auf der nach Süd-Westen ausgerichteten großen Terrasse können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen oder mit Familie und Freunden grillen. Genießen Sie gemütliche Abendstunden bei einem Kaffee mit Blick in den Gartenbereich.

Praktisch:

Eine elektrische Markise sorgt auch an besonders heißen Tagen für Beschattungsmöglichkeiten auf der Terrasse.



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Lage

Selm-Cappenberg ist ein Stadtteil der Stadt Selm. Es liegt im Kreis Unna und ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Die Region zeichnet sich durch eine natürliche Schönheit aus, mit vielen Grünflächen, Wäldern und Feldern. Insbesondere der Cappenberger Wald, ein großes Waldgebiet in der Nähe, bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und andere Freizeitaktivitäten in der Natur. Es ist ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Historisch gesehen ist Cappenberg auch bekannt für das Schloss Cappenberg, eine imposante Burganlage aus dem 12. Jahrhundert. Das Schloss beherbergt heute unter anderem ein Museum und eine Galerie, in der Kunstausstellungen stattfinden.

In Selm-Cappenberg gibt es verschiedene Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten, die den Bewohnern eine gute Infrastruktur bieten. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, mit Straßenverbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden sowie öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bussen.

Selm-Cappenberg ist eine attraktive Wohngegend, die eine ruhige und naturnahe Lebensweise bietet, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen und Verkehrsanbindungen gewährleistet. Es ist ein Ort, der sowohl für Familien als auch für Menschen, die eine Balance zwischen Stadtnähe und natürlicher Umgebung suchen, attraktiv ist.

Der Kaufpreis: 525.000,- €

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





Räumlichkeiten Erdgeschoss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer,
Küche, Büro, Wellness-/Poolbereich, Terrasse



Räumlichkeiten Obergeschoss

Flur, Bürozimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Elternschlafzimmer



**Räumlichkeiten
Kellergeschoss**

Flur, zwei Vorratskeller, Kellerbar, Waschküche, Heizungsraum

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 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 Gerichtsstandsvereinbarung 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.