

**Exklusive Doppelhaushäfte zum Erstbezug**  
KFW-55ee - Fußbodenkühlung - Kamin uvm.



Rosenweg 2,4 & 78, 59399 Olfen





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.





# Willkommen im Rosenquartier!

## Das Rosenquartier – Eine Blüte in der Architektur

Willkommen im Rosenquartier, einem herausragenden Neubauprojekt, das nicht nur Wohnraum schafft, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität bietet. Das Rosenquartier zeichnet sich durch eine gelungene Symbiose aus moderner Architektur, naturnahem Lebensstil und urbaner Anbindung aus.

Die Architektur des Rosenquartiers ist von zeitloser Eleganz geprägt und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Gebäude sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch funktional gestaltet, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume, während hochwertige Materialien und nachhaltige Bauweise für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Ein besonderes Highlight des Rosenquartiers ist die Integration von grünen Flächen und Blumenbeeten inmitten des Wohnkomplexes. Die Bewohner können in einem liebevoll gestalteten Rosengarten entspannen und die Schönheit der Natur genießen. Diese grünen Oasen schaffen nicht nur eine beruhigende Atmosphäre, sondern fördern auch die soziale Interaktion unter den Nachbarn.

Die Lage des Rosenquartiers ist optimal gewählt – in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Bewohner profitieren von einer guten Anbindung an die Stadt, ohne auf die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Umfelds verzichten zu müssen. Das Rosenquartier bietet somit das Beste aus beiden Welten. Die verschiedenen Wohnungsgrößen und -typen im Rosenquartier ermöglichen es, den individuellen Bedürfnissen jedes Bewohners gerecht zu werden. Von der gemütlichen Zweizimmerwohnung bis zum Einfamilienhaus – hier findet jeder sein perfektes Zuhause.

Insgesamt steht das Rosenquartier für mehr als nur ein Neubauprojekt. Es repräsentiert einen Ort des Wohlbefindens, der Gemeinschaft und der Nachhaltigkeit. Hier erblüht nicht nur die Architektur, sondern auch das tägliche Leben der Bewohner. **Willkommen im Rosenquartier – wo Wohnen zur Blüte wird.**

***Hochwertige Ausstattung!***

- Effizienzhaus 55ee gem. KfW
- Kamin
- Elektr. Kunststoffrollladen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Fliesenböden
- Erdwärmeheizung
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung



Dieses exklusive KfW-55ee Neubauprojekt wird voraussichtlich Ende 2024 in begehrter Wohnlage von Olfen fertiggestellt.

Insgesamt entstehen 6 Doppelhaushälften und 6 Carports.

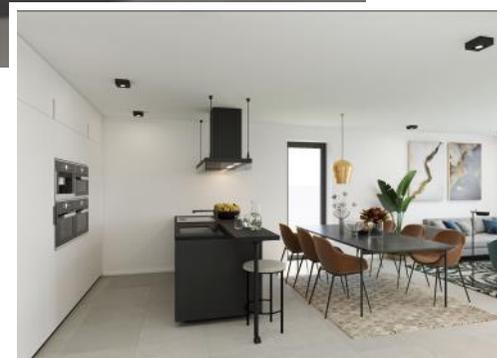
Im Winter sorgt eine Geothermieheizung für besonders effiziente und wohlige Wärme. Kalte Füße sind dank der Fußbodenheizung passé.

Die moderne Fußbodenkühlung sorgt im Sommer für angenehme Raumtemperaturen.

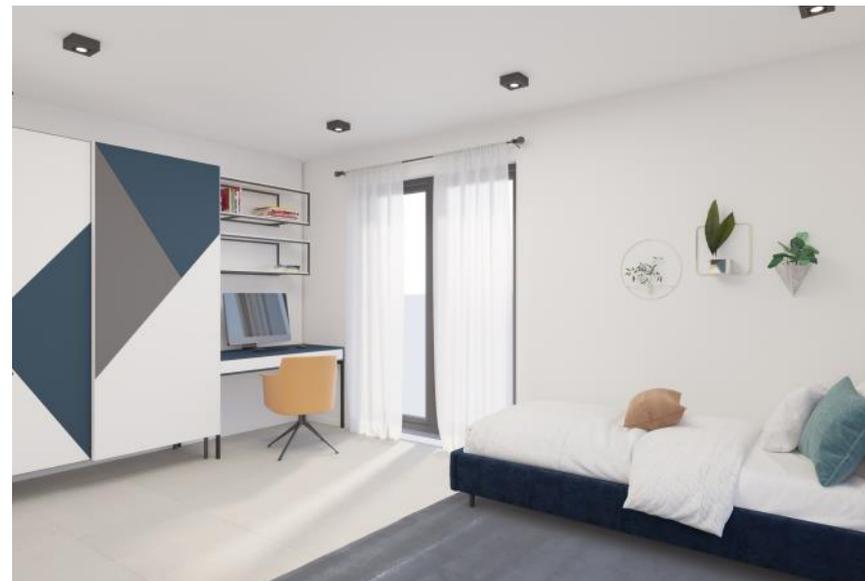
Direkt angrenzend bietet die grüne Umgebung, das Naturbad Olfen sowie der Rundwanderweg zahlreiche Spazier- und Fahrradwege.



Alle Doppelhaushälften überzeugen mit einem gut durchdachten und offen gestaltetem Grundriss.









### **Badezimmer, Gäste-Bad & Abstellraum**

Die modernen Badezimmer verfügen über eine bodentiefe Dusche, eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie eine Toilette. Die Fenster sorgen für natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten.

Die separaten Gäste-Bäder sind mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Ein großer Hauswirtschaftsraum bietet viel Stauraum für Ihre Utensilien, Waschmaschine und Co..



## **Die Bauherren**

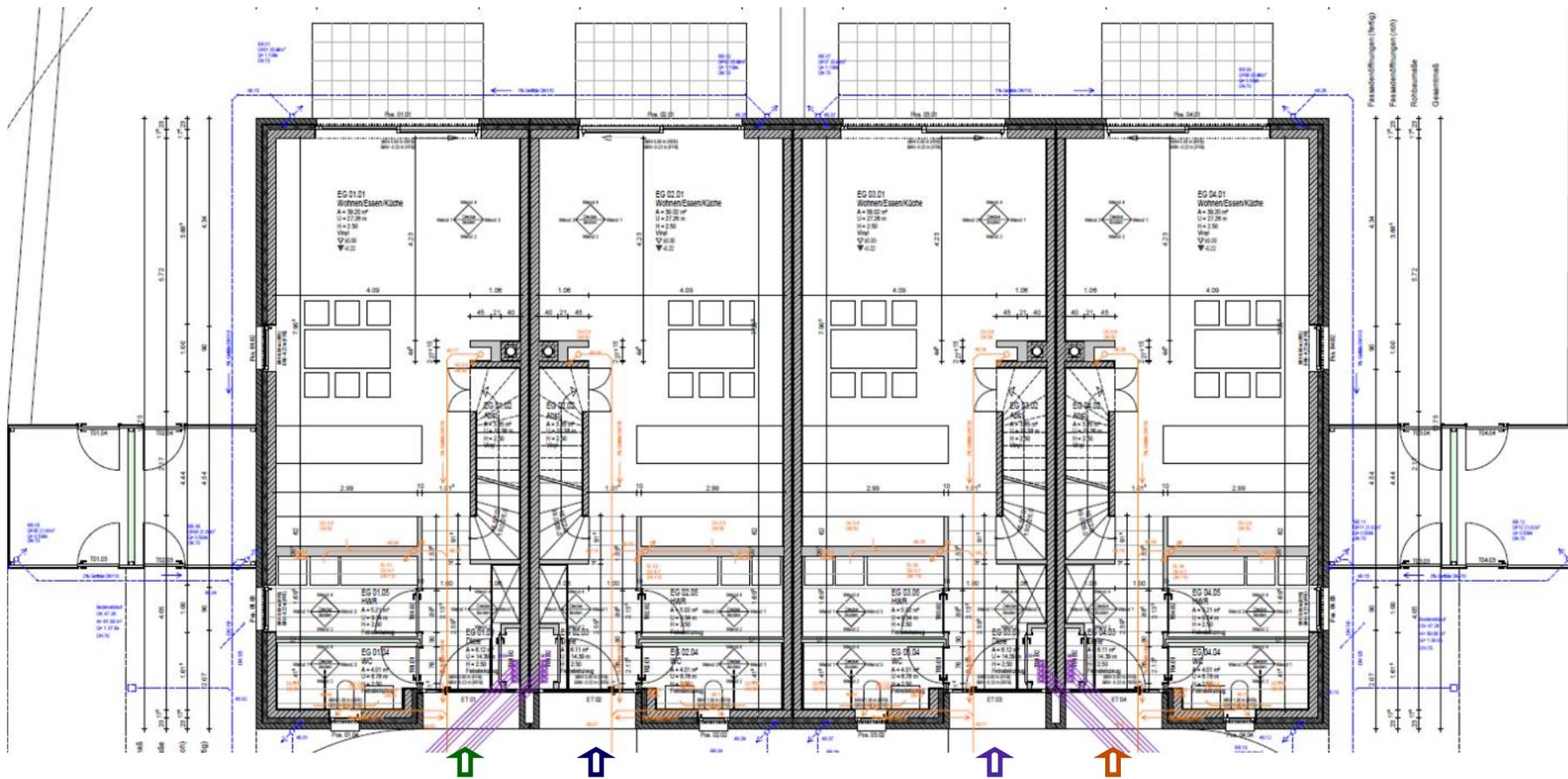
### **VBS Immobilien GbR**



Die VBS Immobilien GbR ist ein Familienunternehmen, das auf langjährige Tradition im Immobilienbereich zurückblickt. Das Rosenquartier ist ein Herzensprojekt bei dem der Fokus auf hochwertige Materialien, Nachhaltigkeit und Beständigkeit gelegt wird. Nicht nur die Bewohner sollen sich mit dem neuen Zuhause identifizieren können, auch die Bauherren fühlen sich mit dem Projekt äußerst verbunden.

# Haustypen





**Haus 1:** 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 138,07 m<sup>2</sup>  
**Kaltmiete:** 1.750,- €    **Nebenkosten:** 345,- €  
**Kaution:** 2 Kaltmieten

**Haus 2:** 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 137,29 m<sup>2</sup>  
**Kaltmiete:** 1.720,- €    **Nebenkosten:** 345,- €  
**Kaution:** 2 Kaltmieten

**Haus 3:** 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 137,29 m<sup>2</sup>  
**Kaltmiete:** 1.720,- €    **Nebenkosten:** 345,- €  
**Kaution:** 2 Kaltmieten  
**Carport:** 50,- €

**Haus 4:** 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 138,07 m<sup>2</sup>  
**Kaltmiete:** 1.750,- €    **Nebenkosten:** 345,- €  
**Kaution:** 2 Kaltmieten

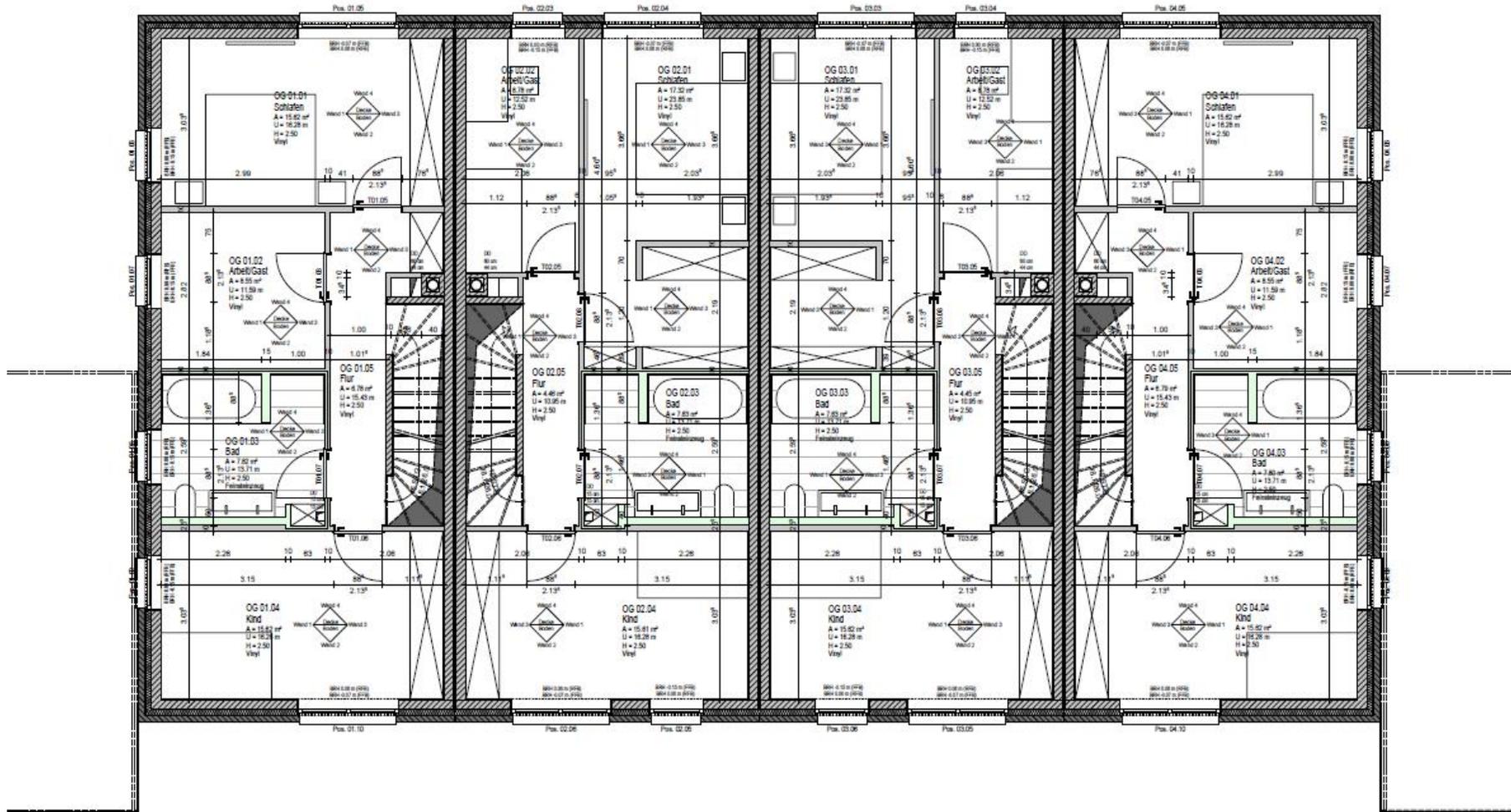


**Haus 1**

**Haus 2**

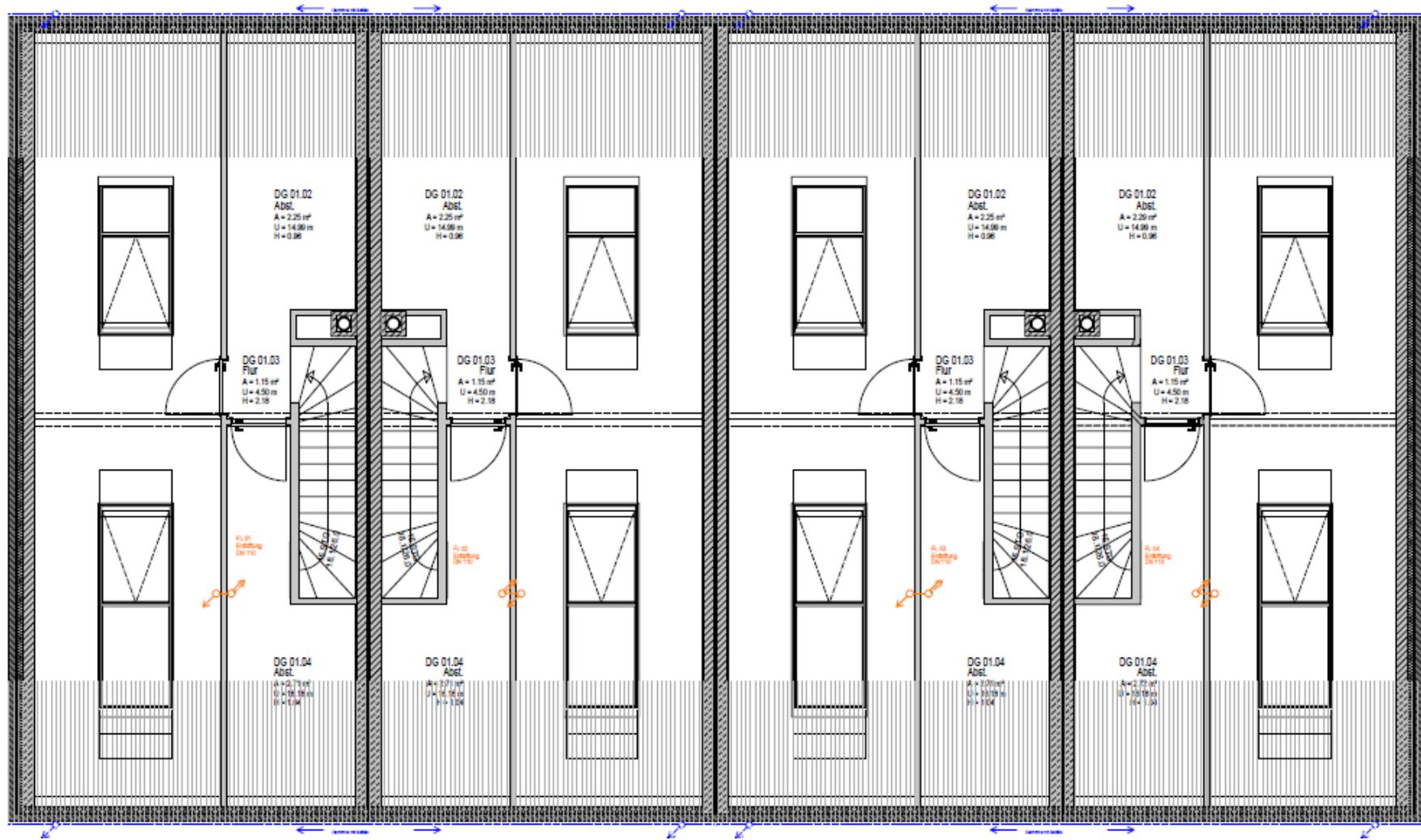
**Haus 3**

**Haus 4**

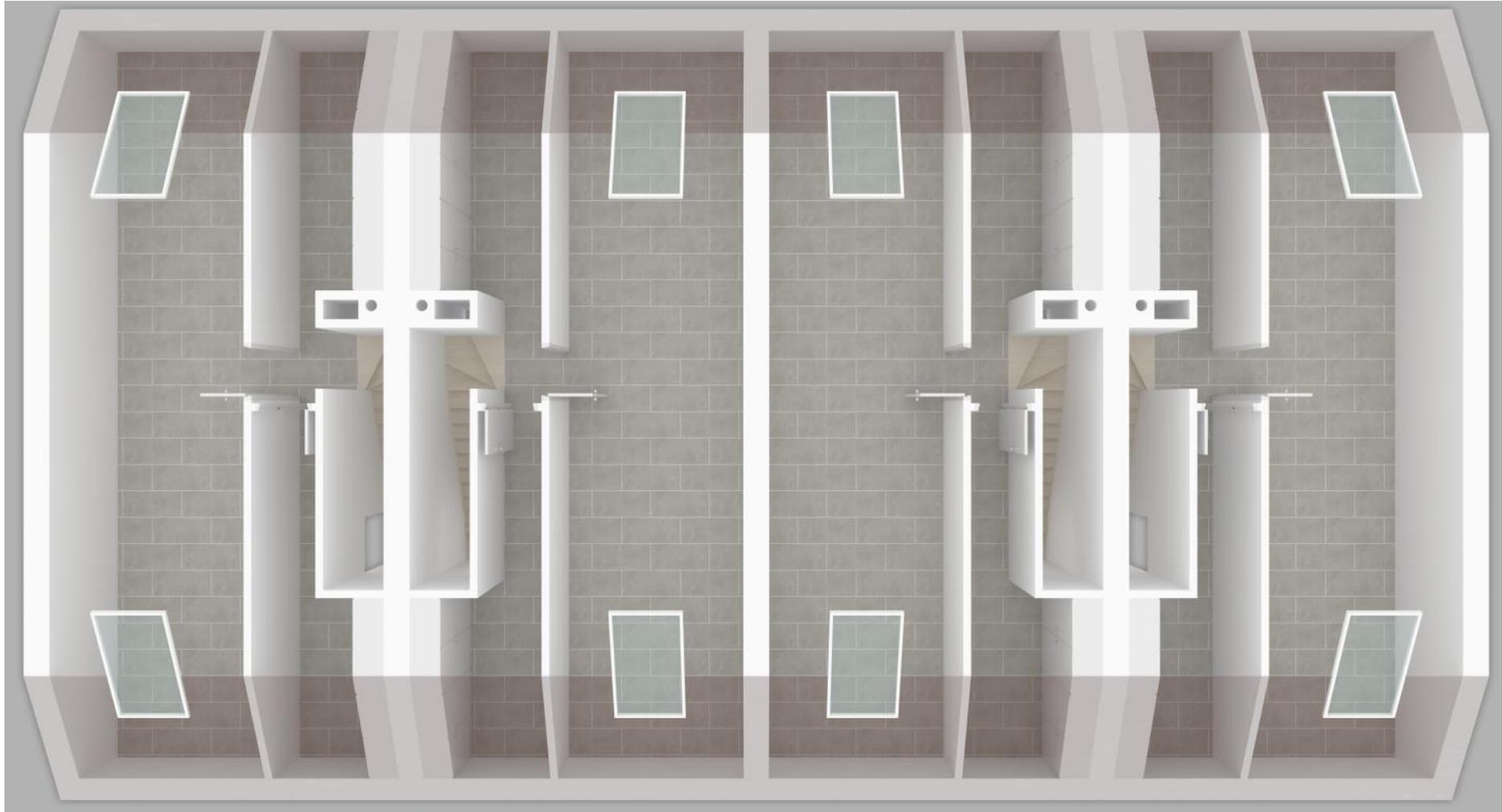


1.Obergeschoss:





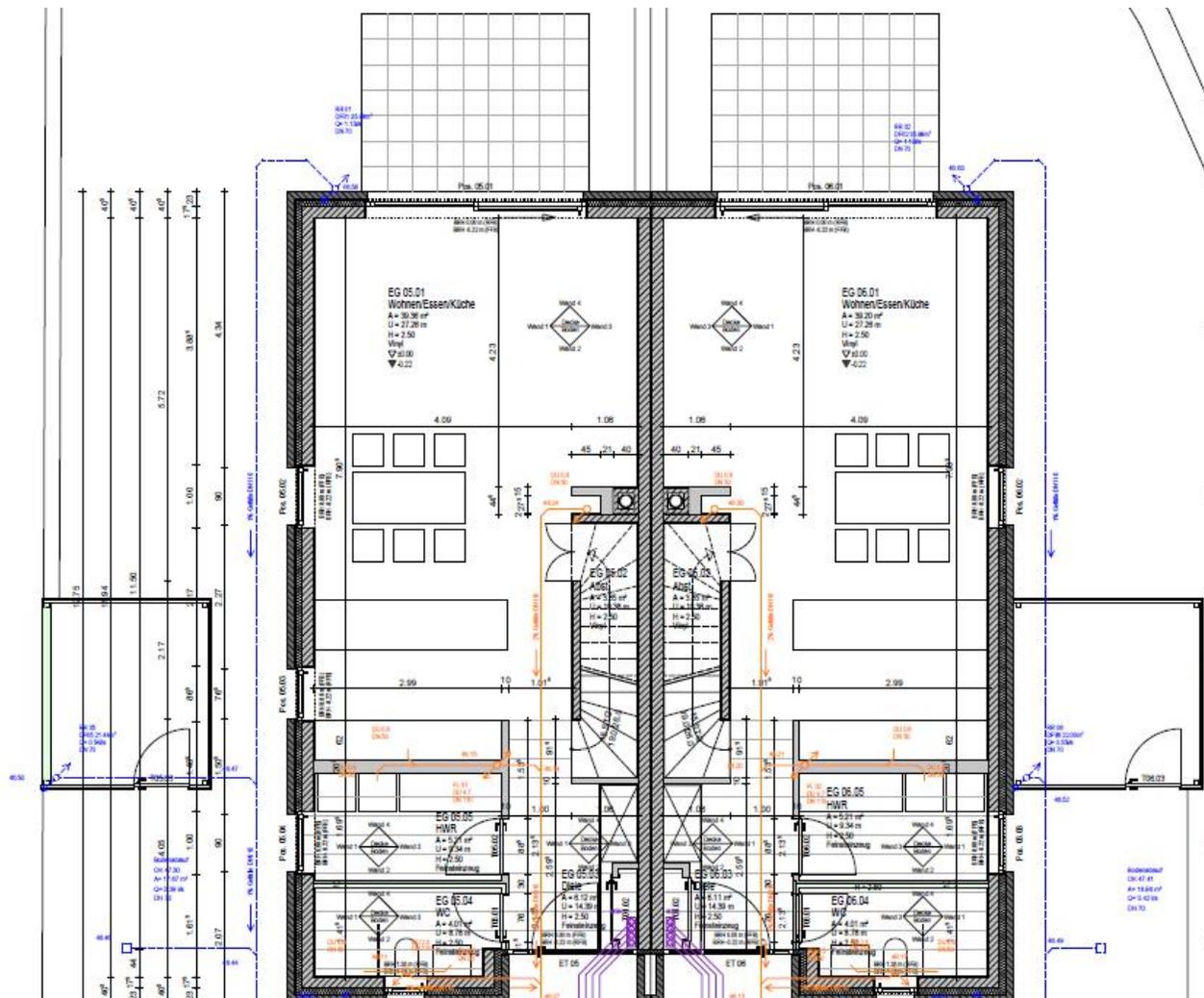
**Dachgeschoss**



## Haustypen II







**Erdgeschoss:**

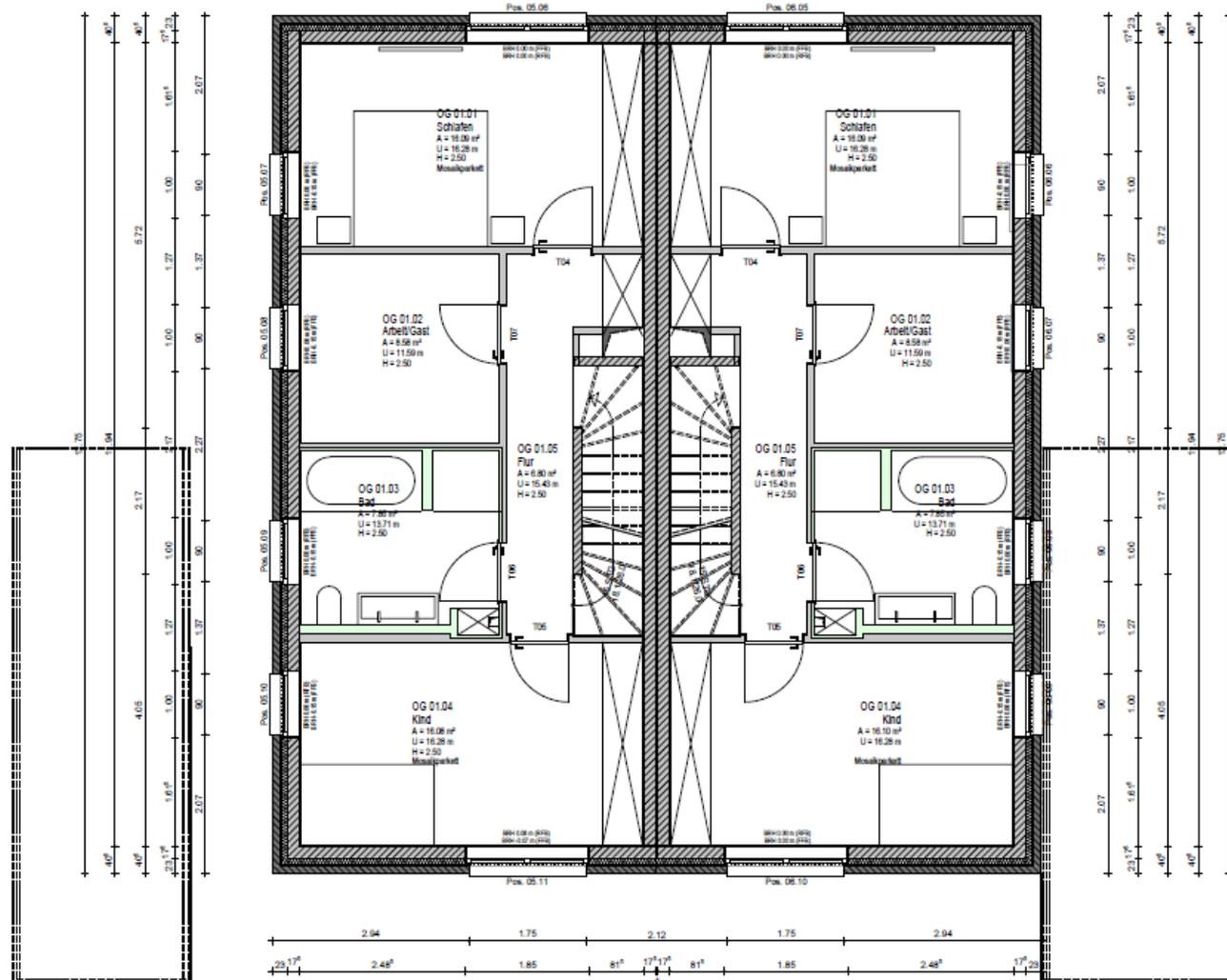
**Haus 5:** 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 136,35 m<sup>2</sup>  
**Kaltmiete:** 1.720,- €    **Nebenkosten:** 340,- €  
**Kaution:** 2 Kaltmieten

**Haus 6:** 3,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 136,35 m<sup>2</sup>  
**Kaltmiete:** 1.720,- €    **Nebenkosten:** 340,- €  
**Kaution:** 2 Kaltmieten



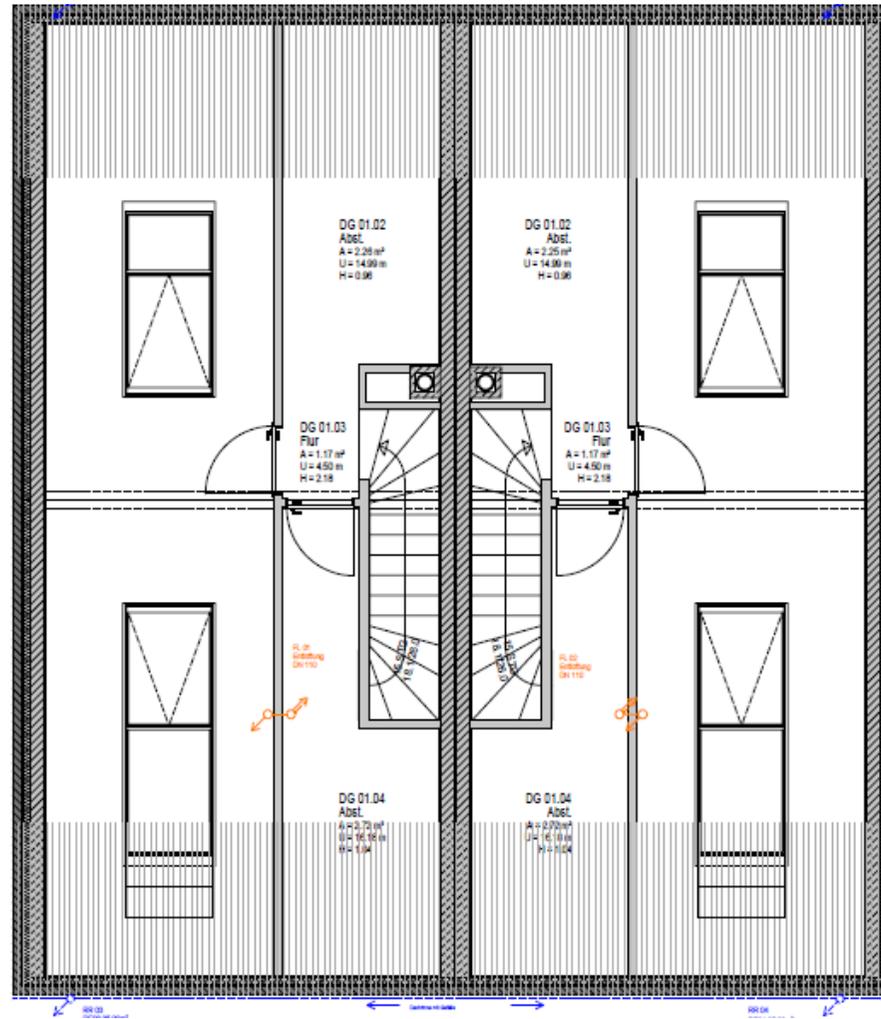
Haus 5

Haus 6

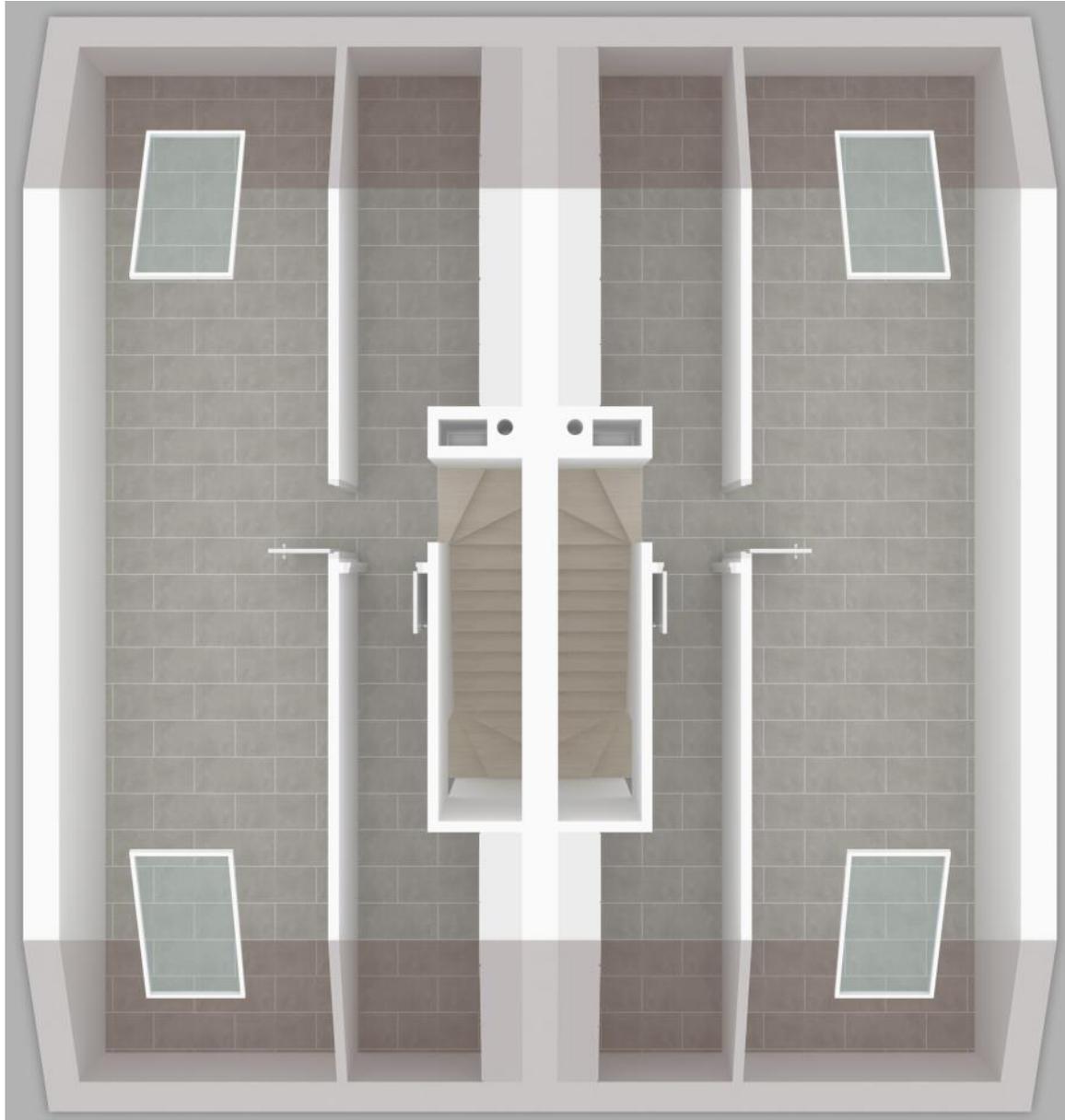


**1. Obergeschoss:**





**Dachgeschoss:**



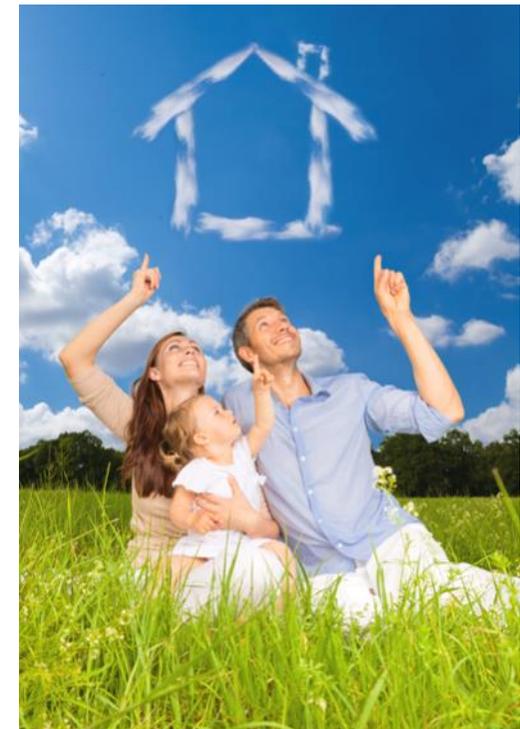


Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**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



**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 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  
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.