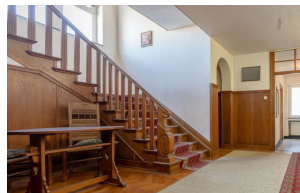
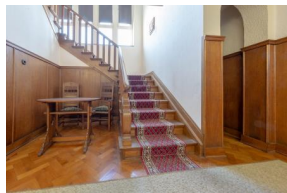


## Ein Filetstück in beliebter Lage von Waltrop

238 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 150 m<sup>2</sup> Lagerfläche, & 2 Garagen







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.



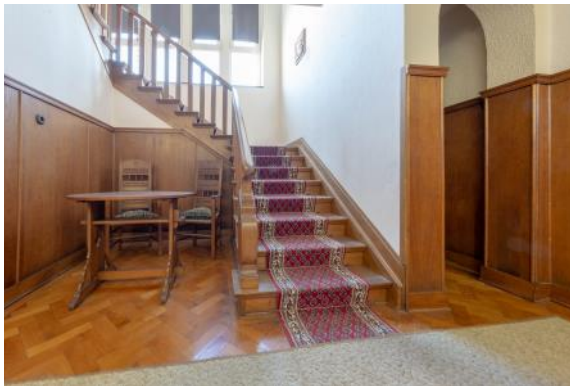
Diese Wohn- & Gewerbeimmobilie befindet sich auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück in sehr zentraler aber dennoch ruhiger Wohnlage von Waltrop. Die Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Geschäften, Ärzten, Apotheken und Restaurants ist nur ca. 30 m entfernt. Das Haus wurde in ca. 1910 erbaut und im Laufe der Zeit fortwährend renoviert und modernisiert. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 490 m<sup>2</sup> ist hier viel Platz zum Leben und Arbeiten.

Die Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> ist unterteilt in: EG ca. 103 m<sup>2</sup>, 1. OG ca. 105 m<sup>2</sup>, DG ca. 30 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss verfügt über zwei separate Eingänge. Die Räumlichkeiten eignen sich sowohl zum Wohnen, aber auch hervorragend zur Nutzung als Rechtsanwalts- oder Steuerberaterpraxis oder als Büro.

Die Gas-Zentralheizung spendet Wärme im gesamten Haus. Die Warmwasseraufbereitung läuft über Durchlauferhitzer. Der Energieverbrauchswert beträgt 326,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Hinter dem Wohnhaus befinden sich eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Werkstatt- und Lagerfläche sowie zwei Garagen. Die rückseitig zugänglichen nahezu ebenerdigen Kellerräume bieten mit einer Nutzfläche von rund 102 m<sup>2</sup> weitere Möglichkeiten zum Lagern von Materialien. Hier finden Sie ideale Voraussetzungen für einen Handwerksbetrieb. Ein großer geteilter Platz vor den Garagen und der Halle bietet Platz zum Rangieren und Parken Ihrer Fahrzeuge.





## Treppenhaus

Das Treppenhaus steht im Zentrum der Immobilie und ist ein wahres Highlight. Die Holzterapie vermittelt einen herrschaftlichen und gehobenen Charakter. Hier können Sie sich frei entfalten und diesem geräumigen Treppenhausbereich neuen Charme geben.





### **Eingangsbereich**

Über den vorderen Eingangsbereich erreichen Sie den Empfangsbereich, ein Bürozimmer sowie das Gäste-WC.







### **Wohnbereich**

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Kirschholzfußboden ausgestattet.

Zwei große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.







### **Essbereich**

Im weiteren Verlauf gelangen Sie in den offenen Salon.

Ob Essbereich mit großer Tafel, gemütlicher Couchlandschaft oder Bücherregale, hier haben Sie ausreichend Fläche, um Ihren Gestaltungsideen freien Lauf zu lassen.

Angrenzend zur Küche können Sie Speisen und Kochen hervorragend miteinander kombinieren.





## Küche

Linker Hand des Eingangsbereichs gelangen Sie in die große Küche. Über die Küche wie auch das Treppenhaus gelangen Sie in einen separaten Flurbereich mit Zugang zum Innenhof und in den Keller des Hauses. Ein großes Fenster sorgt für natürliche Belüftung und viel Tageslicht.



### **Obergeschoss Badezimmer**

Angrenzend zur Galerie befindet sich das geflieste Badezimmer.

Es verfügt über eine Toilette, eine Badewanne sowie ein Waschbecken.

Ein Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.





### **Obergeschoss Galerie**

Über das herrliche Treppenhaus gelangen Sie zur offenen und hellen Galerie im Obergeschoss.

Hier sorgen 4 große Fenster für viel Tageslicht.

### **Schlafzimmer**

Das geräumige und helle Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Bett, Konsolen und einen Schrank zu stellen.

Das große Fenster sorgt für viel Tageslicht und natürliche Belüftung.







### **Obergeschoss Wohnzimmer**

Über den Flur im Obergeschoss gelangen Sie in das zweite Wohnzimmer.

Hier ist genügend Fläche zum Spielen und Träumen, sodass auch ein geräumiges Kinderzimmer eingerichtet werden könnte.

Über die Terrassentür gelangen Sie auf den großen Balkon.



Auch im Obergeschoss steht Ihnen eine geräumige Küche zur Verfügung. Angrenzend zur Küche steht Ihnen eine kleine Speisekammer zur Verfügung.

Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht.



## Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere Fläche für zwei Kinderzimmer oder Arbeitsbereiche.

### **Halle & Garagen**

Der gepflegte Innenhof lädt zur Freizeitgestaltung und zum Verweilen an der frischen Luft ein. Eine Halle mit einer Nutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet Platz zum Unterstellen von diversen Utensilien. Auch könnte hier eine kleine Werkstatt oder ein Produktionsbereich entstehen. Zwei Garagen sowie eine überdachte Fläche bieten Platz zum Parken von vier Fahrzeugen.







## Lage

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und zentralen Wohnlage von Waltrop, angrenzend an die Fußgängerzone.

Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind im näheren Umkreis gut zu erreichen.

Ebenso besteht eine gute Verkehrsanbindung in die Innenstädte von Lünen, Dortmund, Bochum und Essen.

Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an die B236 sowie an die Autobahn A2, A42, A44 sowie die A45.

**Der Kaufpreis: 359.000,- €**

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





## Grundrissaufteilung

**Erdgeschoss: Eingangs-  
bereich, Bürozimmer, Gäste-  
WC, Treppenhaus, Küche,  
Wohnbereich, Esszimmer,  
Windfang zum Innenhof**



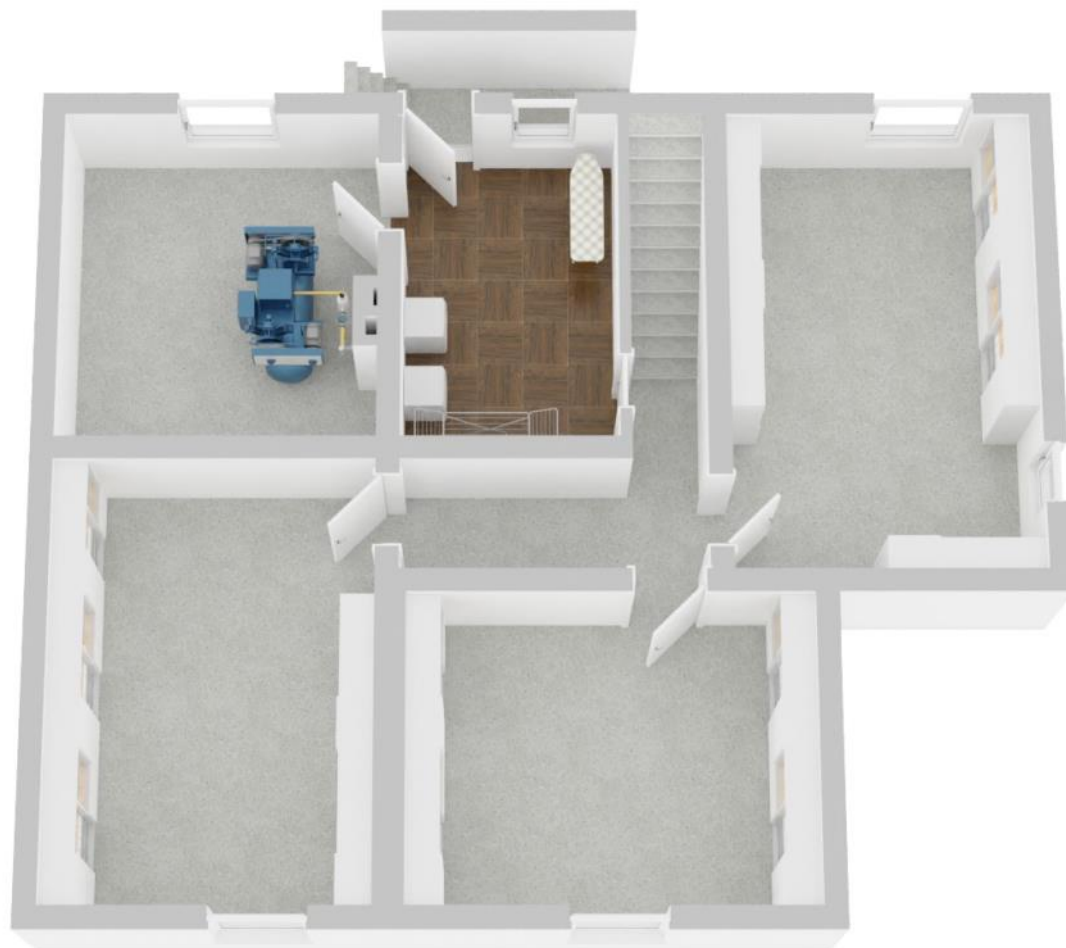
## Grundrissaufteilung

**Obergeschoss: Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Balkon**



## Grundrissaufteilung

**Dachgeschoss: zwei Kinderzimmer**



### **Grundrissaufteilung**

**Kellergeschoss: Kellerbade-  
zimmer, Waschkeller, Vor-  
ratskeller, Heizungskeller**



## Grundrissaufteilung

**Außenbereich/Nutzfläche: 2  
Hallen, 2 Garagen, geteerter  
Innenhof**



**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.