

**Gemütliche Eigentumswohnung mit Wintergarten & Garage  
Perfekt für Singles oder Paare mit viel Platzbedarf**







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 moderne ca. 79,35 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines architektonisch sehr anspruchsvollen 12-Familienhauses. Sie besticht durch ihren besonderen Zuschnitt, bei dem zwei Wohnungsseiten in einem jeweils 45°-Winkel aufeinander zulaufen. Dies verleiht der Wohnung ein ganz besonderes Ambiente. Für die Eigentümer war dies damals der ausschlaggebende Grund, sich zum Kauf dieser Wohnung zu entscheiden. Ein weiteres Highlight ist der integrierte Wintergarten, der ebenfalls für eine hohe Wohnqualität sorgt. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Gemeinschaftsfahrradkeller, eine Gemeinschaftswaschküche und ein großer Trockenraum.

Das Haus wurde 1994 in einer begehrten Wohnlage nahe des Stadtkerns von Lünen in solider Bauweise errichtet und präsentiert sich mit seinen Außenanlagen in einem äußerst gepflegten und sehr guten Zustand. Eine Gemeinschaftsfläche direkt am Haus bietet mit zwei Bänken und einem überdachten Freisitz Platz zum Grillen und Beisammensein für die Bewohner.

Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung (2021) beheizt. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei nur 73,2 kWh/(m<sup>2</sup>a). (Kennziffer B)

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 246,- € inkl. Rücklagen.

Zur Wohnung gehört eine im Innenhof gelegene Garage, die mit einem elektrisch angetriebenem Garagentor ausgestattet ist. Im Innenhof befinden sich weiterhin sechs Gemeinschaftsstellplätze, die Besuchern und Anwohnern zur Verfügung stehen.

---





## **Flur**

*Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause.*

Aufgrund des besonderen Zuschnitts haben Sie vom Eingangs- & Flurbereich direkten Zugang zu allen weiteren Räumen der Wohnung. Ein Hingucker ist das bleiverglaste Fensterelement zwischen Flur und Küche. Es sorgt für zusätzlichen Lichteinfall von der Küche in den Flurbereich.

Der geräumige Flur bietet Platz für einen großen Garderobenschrank.

Angrenzend zum Flur steht Ihnen ein Abstellraum zum Verstauen Ihrer Putzutensilien zur Verfügung.

---



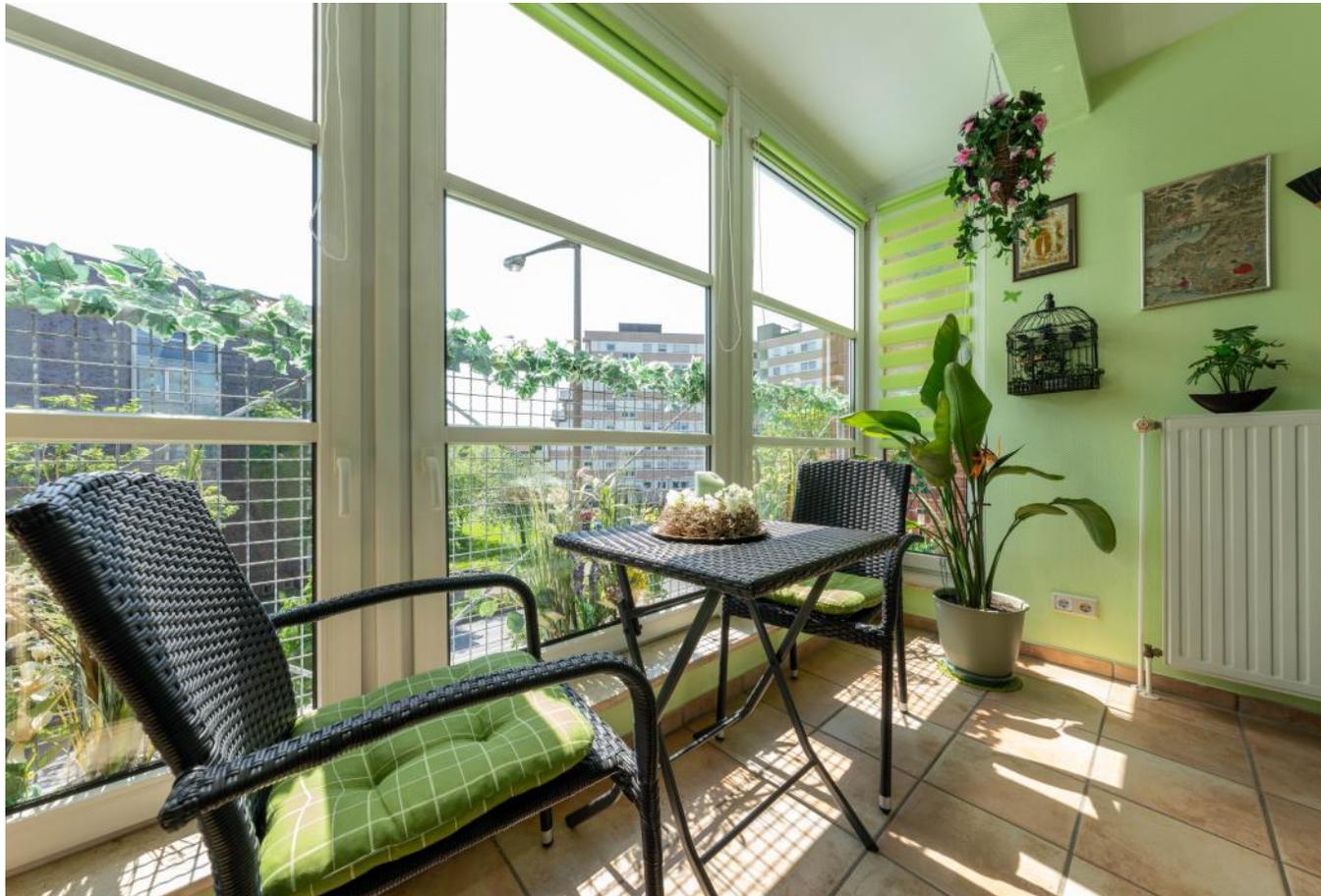
## Wohn- & Esszimmer

Der mit Echtholzparkett ausgelegte Wohnraum lässt mit genügend Platz für Wohnen und Essen wohl kaum noch Wünsche offen!

Das bodentiefe Tür-Fensterelement sowie zwei große festverglaste Fenster sorgen für reichlich Lichteinfall und gewähren den direkten Zugang zum Wintergarten.

---





## Wintergarten

Der Wintergarten ist ein weiteres Highlight und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität zu jeder Jahreszeit. Der Boden ist mit mediterranen Fliesen ausgelegt.

An warmen Sommertagen sorgen insgesamt fünf bodentiefe Fenster für gute Belüftungsmöglichkeiten.

Im Winter und bei unbeständigem Wetter sitzen Sie hier fast wie im Freien.

Hier können Sie eine kleine Grünoase oder Ihr Homeoffice einrichten.





## Küche

Die geräumige Küche verfügt über viel Platz zum Zubereiten der Speisen. Angrenzend zum Wohn- & Esszimmer können Sie Kochen und Essen hervorragend miteinander verbinden.

Direkt vor dem Fenster bietet ein Essbereich Platz zum Speisen für bis zu fünf Personen. Der Boden ist mit hellen modernen Fliesen ausgelegt. Das Fenster mit einem elektrisch angetriebenem Rollladen ausgestattet.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.

---





### **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Betten, einen großen Schrank und Kommoden zu stellen.

Ein breites Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Das Fenster ist mit einem elektrisch angetriebenem Rollladen ausgestattet.







## Badezimmer

Das Badezimmer ist mit hellen Bodenfliesen und weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Es verfügt über eine große Walk-In-Dusche mit selbstreinigender Echtglas-Duschabtrennung, ein Waschbecken, eine Toilette sowie einen Waschtisch-Unterschrank. Das Fenster spendet Tageslicht und sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.

---



*Außenanlagen*





## **Garage**

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeugs dient der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz. Die Garage ist mit einer Steckdose sowie einem elektrisch angetriebenem Garagentor ausgestattet. Weitere sechs Gemeinschaftsparkplätze bieten Parkmöglichkeiten für Besucher und Anwohner.

---



### **Lage**

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten und zentralen Wohnlage im Herzen von Lünen. Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie attraktive Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren sorgt die nahegelegene Lippe und auch die umliegenden Naherholungsgebiete. Hervorragend sind auch die Anbindungen an die Dortmunder City sowie zu den umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen A1, A2, B236 und B54.

---

## **Kaufpreis: 185.000,- €**

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

Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Wohn- & Esszimmer, Wintergarten

**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 Mitschuldlichkeit 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 Entgeltminderung 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.