

# Helle Eigentumswohnung im Kaiserviertel mit Garage und Top-Ausstattung







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 charmante und helle Eigentumswohnung wurde im Jahre 1988 im Dortmunder Kaiserviertel erbaut. Die ca. 79 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines 9-Familienwohn & Geschäftshauses. Der Westfalenpark, die Dortmunder City als auch das Kreuzviertel sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Treppenhaus inklusive Aufzug führt Sie sowohl zur Wohnung als auch in das Kellergeschoss. Der Garagenstellplatz in der Tiefgarage bietet eine sichere und Wetter unabhängige Stellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Eine Elektro-Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung. Der Energieverbrauchswert beträgt 79,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 188,- € zzgl. Strom.

Die Wohnung kann komplett möbliert übergeben werden und somit ein weiteres Vermietungsargument für Kapitalanleger bieten.













### **Eingangsbereich**

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie erkennen, dass es sich hier um eine hochwertige und gepflegte Immobilie handelt.

Die Immobilie wurde fortlaufend instandgehalten und modern gestaltet. Die Wohnung ist offen geschnitten und einheitlich mit hochwertigem italienischem Fliesenboden ausgestattet. Dies vermittelt eine großzügige und einheitliche Optik.

Ein Einbauschränk bietet reichlich Stauraum für Ihre Bekleidung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller.

Angrenzend zum Eingangsbereich der Wohnung gelangen Sie in das Gäste-WC. Es verfügt über eine Toilette und ein Waschbecken.







### **Wohn-/Essbereich**

Der ca. 23 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Die große Fensterfläche sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse. In der Nische zwischen Wohn- und Essbereich können Sie einen Arbeitsbereich einrichten und so den Blick auf die Loggia genießen.



### **Essbereich**

Hier können Sie Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren!

Der großzügige, ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich vermittelt ein wohnliches Ambiente.

Die gesamte Wohnung wird mittels Fußbodenheizung beheizt und kann individuell über die Thermostate geregelt werden.











Die Einbauküche ist angrenzend zum Wohn- und Esszimmer gehalten. Auch die Küche kann bei Bedarf nach Absprache übernommen werden.



## Loggia

Der ca. 10 m<sup>2</sup> Terrassenbereich lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Hier ist viel Platz zum Relaxen und für einen geräumigen Essbereich. So können Sie mit Freunden und Familie auch an warmen Sommertagen die Sonne genießen.











## Schlafzimmer

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer. Mit ca. 18 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.





## **Badezimmer**

Dieses Bad ist ein Highlight! Es verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein Waschbecken mit Unterschränken, einen großen Spiegelschrank sowie ein WC.

Das Fenster spendet Tageslicht und sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.

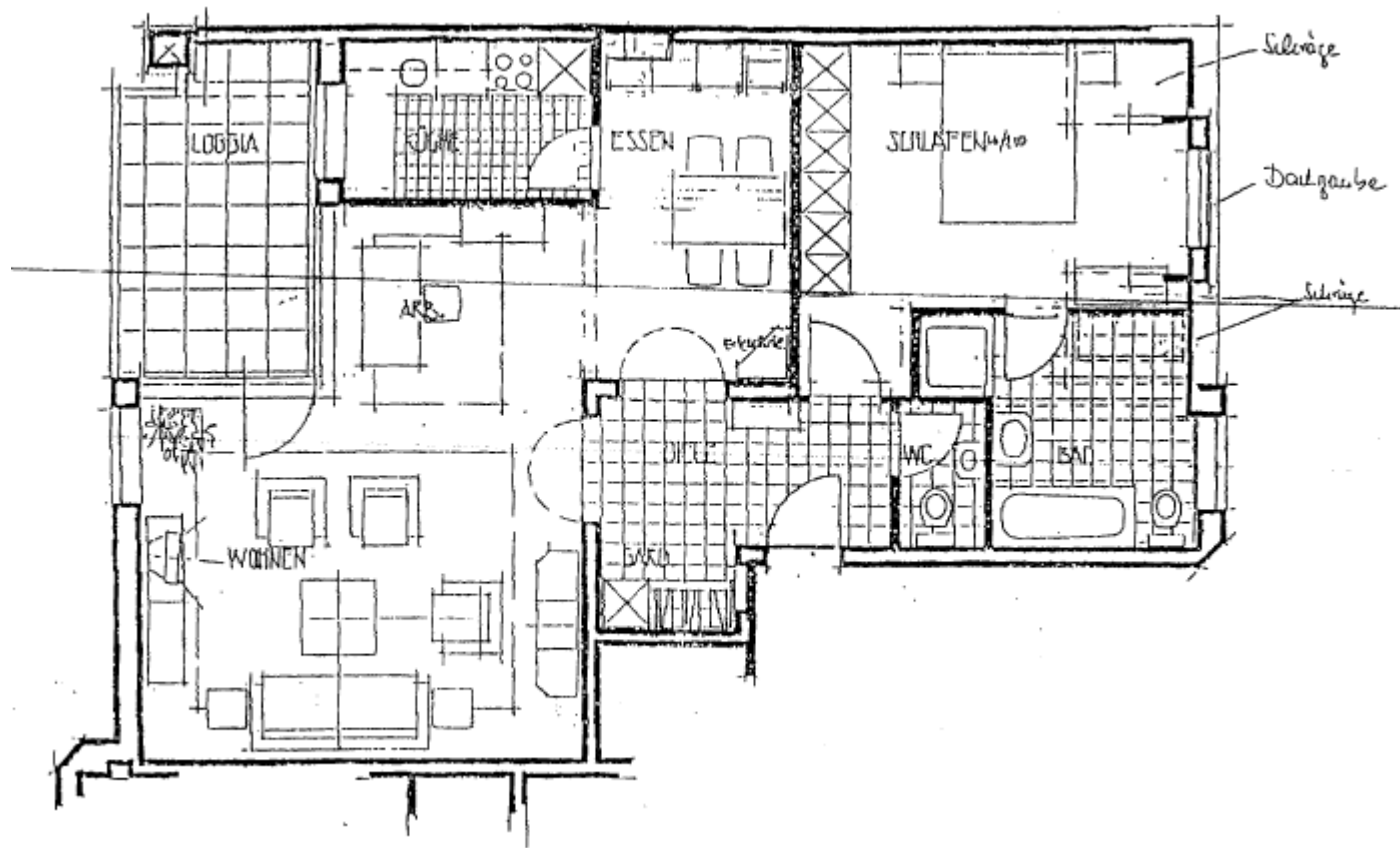




## Garage

In der Tiefgarage steht Ihnen eine Garage mit Multiparking System zum Unterstellen Ihres Fahrzeuges zur Verfügung.





### **Ausstattung:**

- Einheitlich Fliesenboden
- Kellerraum
- Rollläden
- Garagenstellplatz (Multiparking System)
- Gemeinschaftswaschkeller
- Vollmöblierung

### **Grundriss**

Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer, Loggia, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer



### **Lage:**

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage vom Dortmunder Kaiserviertel.

Durch die unmittelbare Zentrumsnähe erreichen Sie kurzen Weges Ärzte, Apotheken, den Wochenmarkt, Restaurants, Eisdielen, den Stadtkern mit seinen vielfältigen Geschäften, die zum gemütlichen Einkaufsbummel in der geschmackvoll gestalteten Fußgängerzone einladen.

Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge durch den Westfalenpark. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.



**Kaufpreis: 259.000,- €**

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



**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 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.