

Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in verkehrsgünstiger Lage von Dortmund-Brechten





von Bohlen

IMMOBILIEN

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.





Dieses unterkellerte 2-Familienhaus wurde im Jahre 1908 auf einem ca. 200 m² großen Grundstück erbaut. Es liegt in einer verkehrsgünstigen Wohnlage in Dortmund-Brechten.

Die einzelnen Wohnungen haben eine Größe von ca. 60 m².

Die Wohnungen werden jeweils durch eine Gas-Etagenheizung mit Wärme versorgt.

Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Das Objekt ist an langjährige Mieter vermietet und erzielt derzeit eine IST-Miete von 9.120,- €/a.

Das Dach wurde 2021 neu eingedeckt.





Erdgeschosswohnung

Herzlich Willkommen: Vom Flur aus gelangen Sie in alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung.

Über das Esszimmer erreichen Sie sowohl Küche als auch Wohnzimmer.

Die ca. 60 m² große Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 380,- € vermietet.





Wohn- & Esszimmer

Das Wohn- und Esszimmer bietet viel Stellfläche für Ihre individuelle Möblierung.

Wohn- und Essbereich sind über einen Wanddurchbruch miteinander verbunden. Dadurch entsteht ein großzügiges und offenes Wohn-erlebnis.





Badezimmer

Das Tageslichtbad ist hell gefliest. Es verfügt über eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche.



Küche

Linker Hand erreichen Sie die geräumige Küche. Hier haben Sie viel Platz zum Zubereiten leckerer Speisen. Das große Fenster ermöglicht viel Lichteinfall und sorgt für natürliche Belüftung. Auch ein kleiner Essbereich findet hier seinen Platz.



Das Schlafzimmer verfügt über viel Platz zum Stellen von Betten, Schränken und Kommoden. Es ist über den Wohnbereich aus zu erreichen und ebenfalls mit wohnlichem Laminatfußboden ausgelegt.



Obergeschosswohnung

Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² bietet diese Wohnung Raum für Paare oder für Singles mit viel Platzbedarf.

Über das Treppenhaus erreichen Sie den Schlafraum der Wohnung, bevor Sie die eigentliche Wohnung betreten.



Flur & Badezimmer

Über den Flurbereich der Obergeschosswohnung erreichen Sie das Badezimmer. Es ist hell gefliest und mit einem Waschbecken, einer Toilette sowie einer Dusche ausgestattet.

Das Veluxfenster sorgt für natürliche Belüftung und Belichtung.





Wohnzimmer

Das großzügige Wohn- & Esszimmer bietet viel Platz für die große Tafel. Auch hier sind Wohn- und Essbereich über einen Wanddurchbruch miteinander verbunden.



Die Fensterflächen sorgen für reichlich Lichteinfall und ein angenehmes und freundliches Ambiente.





Küche

Die Küche bietet viel Platz zum Zubereiten Ihrer Speisen. Es besteht ebenso die Möglichkeit einen Essbereich einzurichten und Kochen und Speisen miteinander zu verbinden.



Garagen

Eine Garage seitlich des Hauses bietet Abstellmöglichkeiten für ein Fahrzeug.



Lage:

Das 2-Familienhaus befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Dortmund-Brechten.

Durch die zentrale Wohnlage sind öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte bequem zu erreichen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Schulen in der Nähe.

Hervorragend sind auch die Anbindungen zu den umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen sowie zur nächsten Straßenbahnhaltestelle.

Der Kaufpreis: 265.000,- €

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.



Helmut von Bohlen
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Grundriss
Erdgeschoss:

Diele, Badezimmer, Küche, Schlaf-
zimmer, Wohn-/ & Esszimmer

Grundriss
Obergeschoss:

Treppenhaus, Schlafzimmer, Diele,
Badezimmer, Küche, Wohn- / &
Esszimmer

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 Mitsüchlichkeit 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 Gerichtsstandvereinbarung 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.