

# Home & Business

**Gewerbe - Produktion & freistehendes Einfamilienhaus  
in ruhiger Lage von Nordkirchen**







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.



## **Gewerbe - Produktion & freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Nordkirchen**

Diese Gewerbe- und Wohnimmobilie befindet sich auf einem ca. 1.659 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem ruhigen Gewerbegebiet von Nordkirchen. Hier lassen sich Wohnen und Arbeiten optimal miteinander verbinden.

Die Gewerbehalle wurde im Jahre 2004 erbaut und verfügt über eine Fläche von ca. 330 m<sup>2</sup> und eine Höhe von ca. 4 m. Angrenzend zur Gewerbehalle befindet sich ein massiv errichteter Büroturm inkl. Badezimmer und Küche.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 2007 errichtet. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einer Ebene. Zusätzlich bietet das Haus im Souterrain eine wohnlich ausgebaute Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Diese hellen Räumlichkeiten sind hochwertig und modern ausgestattet und wurden von den Eigentümern bisher als Gästebereich genutzt. Hier befinden sich unter anderem ein Wellnessbereich, ein Badezimmer, sowie eine Küche.

Der Büroturm und das Wohnhaus werden jeweils über eine eigene Gasheizung beheizt (Wohnhaus 2017, Büroturm 2015). Hinter der Gewerbehalle befindet sich der in 2019 errichtete Flüssiggastank (2.700 l). Die Solarthermie sowie eine 10,68 kW-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Hauses sorgen für effiziente Wärme. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Eine Garage mit angrenzendem Abstellraum, mehrere PKW-Stellplätze unmittelbar vor der Gewerbehalle sowie weitere gepflasterte Stellplätze auf dem Betriebsgelände bieten ausreichend Platz zum Parken für Firmenfahrzeuge, Kunden und Mitarbeiter.







## Gewerbehalle

Die Gewerbehalle ist vielseitig nutzbar und derzeit in drei abgeschlossene Segmente unterteilt. Sie kann ohne großen Aufwand wieder zu einer einzelnen Fläche zurückgebaut werden.

- Die im Jahre 2004 errichtete Gewerbehalle verfügt über eine Nutzfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, derzeitig ausgeübtes Gewerbe im Baugewerbe tätig
- Durchfahrtshöhe der Tore ca. 3 m & 3,70 m
- 
- Deckenhöhe max. 4,14 m
- Durchgehender Betonboden
- Wärmegedämmtes Dach
- Kraftstrom und Lichtstrom mit eigener Absicherung. Alle drei Hallensegmente verfügen über einen eigenen Stromzähler.





### **Der Büroturm**

Das an die Halle angrenzende Bürogebäude verfügt im Erdgeschoss über einen Büroraum und ein Badezimmer. Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche, einem Urinal, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich ein Personalraum mit angrenzender Küche. Dieser Raum kann optional natürlich auch als Büro genutzt werden.











### **Wohnhaus Eingangsbereich**

Hell und freundlich empfängt Sie Ihr neues Zuhause. Der Eingangsbereich bietet Ihnen viel Platz für eine Garderobe zum Verstauen von Jacken, Mänteln und Schuhen.

Von der großzügigen Eingangsdielen gelangen Sie in alle weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Rechter Hand führt Sie ein offenes Treppenhaus in die Räumlichkeiten des Souterrains.





## **Wohnbereich**

Gegenüber des Eingangsbereiches gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich.

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

Genießen Sie hier das knisternde Kaminfeuer an kalten Wintertagen.

An besonders warmen Tagen dient die Klimaanlage für angenehme Temperaturen.



## Essbereich

Der Essbereich wurde bewusst zwischen Wohnzimmer und Küche platziert. So können Sie Speisen und Kochen hervorragend miteinander verbinden. Vom Essbereich aus haben Sie ebenfalls Zugang zur Terrasse und in den Gartenbereich.





### **Küche**

Die zum Wohn- & Esszimmer angrenzende Küche verfügt über viel Platz für Ihre Küchenutensilien und zum Zubereiten Ihrer Speisen.

Angrenzend zur Küche befindet sich ein Vorratsraum mit Gefrierschränken und Stellfläche für weitere Schränke.

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









## Terrasse

Vom Wohnzimmer und Esszimmer aus gelangen Sie über ein Terrassentürenelement auf die ca. 60 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse.

Die Terrasse wurde vor ca. 2 Jahren erneuert und bietet viel Stellfläche für Ihre Sitzgarnitur.



**Terrasse**







### **Garten**

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Aufenthaltsqualität.

Ein Blockbohlenhaus sorgt für reichlich Stauraum Ihrer Gartengeräte und Auflagen.



### **Büro / Gästezimmer**

Linker Hand des Eingangsbereiches gelangen Sie in das Büro/ Gästezimmer.

Hier können Sie Ihr Homeoffice realisieren.





### **Schlafzimmer**

Durch den seitlichen Flurbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer, in dem zwei bodentiefe Fenster für Tageslicht und frische Luft sorgen.

Das Schlafzimmer verfügt über reichlich Stellfläche für Schränke, Betten und Kommoden.



## **Badezimmer**

Im Erdgeschoss steht Ihnen ein großzügiges mediterranes Badezimmer zur Verfügung. Es verfügt über eine bodengleiche Walk-in Dusche, ein WC, zwei Waschbecken und einen Handtuchheizkörper. Das bodentiefe Fensterelement sorgt für natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten.





**Kellergeschoss  
Badezimmer**

Auch das Kellergeschoss verfügt über ein modernes Badezimmer, welches mit einer ebenerdigen Walk-in Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist.



### **Gästebereich**

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein Gästebereich oder auch Arbeitsraum zur Verfügung.

Hier ist viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen.



### **Wellnessbereich**

Der große Wellness- und Sportbereich im Kellergeschoss lädt zur erholsamen Freizeitgestaltung ein.

Genießen Sie ein wohltuendes Bad nach Ihrem Workout in der Wellnessbadewanne.





### **Wohnbereich**

Angrenzend zum Wellnessbereich steht Ihnen ein weiteres Hobby- oder Wohnzimmer zur Verfügung.

Hier können Sie Couchgarnitur, Fernsehecke und Co. platzieren.





### **Gäste-WC**

Das Gäste-WC ist mit modernen anthrazitfarbigen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen ausgestattet.

Es verfügt über eine Toilette, ein Waschbecken und ein Fenster.



### Lage

Diese Immobilie befindet sich in begehrter Wohn- und Geschäftslage von Nordkirchen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

Das nahegelegene Schloss Nordkirchen mit seinen vielen Parkflächen lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

In ca. 10-15 Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlussstellen A1 sowie die B58, B235 und die B236.

**Der Kaufpreis: 619.000,- €**

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 Wohnhaus EG**

Eingangsbereich, Wohn- und Essbereich, Küche,  
Abstellraum, Gäste-WC, Arbeitszimmer, Bade-  
zimmer, Schlafzimmer, Terrasse



### **Grundriss Kellergeschoss**

Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Arbeitsraum, Gästezimmer, Küche, Badezimmer, Wellnessbereich, Wohnbereich, Hauswirtschaftsraum

**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 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.