

Solide Kapitalanlage
4-Familienhaus in ruhiger Wohnlage von Brambauer





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.



Solide Kapitalanlage

4-Familienhaus in ruhiger Wohnlage von Lünen-Brambauer, direkt an der Stadtgrenze zu Waltrop

Dieses solide gebaute 4-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Lünen-Brambauer, an direkter Grenze zur Stadt Waltrop.

Das Gebäude wurde im Jahre 1967 auf einem ca. 1.183 m² großen Grundstück errichtet. Das Haus wurde fortlaufend instandgehalten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 349 m².

Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen versprechen eine gute Vermietbarkeit. Die Wohnungen sind sehr beliebt befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Mietverhältnisse besten zum Teil bereits seit über 36 Jahren.

Eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2020 sorgt für angenehme Wärme. Der Energieverbrauchswert beträgt 213,2 kWh/(m²*a).

Zum Abstellen der Fahrzeuge stehen vier Einzelgaragen zur Verfügung. Weitere Parkflächen für die Mieter befinden sich auf dem eigenen Grundstück.

Die Ist-Miete beträgt derzeit rund 28.000 €/a.

Ausbaupotential:

Das Dachgeschoss könnte zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Eine Planung für den Bau von zwei Apartments mit einer Wohnfläche von ca. 50 m² und 60 m² liegt bereits vor.

Die Wohnung im EG links kann aus Diskretionsgründen hier leider nicht gezeigt werden. Sie verfügt über eine Terrasse und einen eigenen Garten und befindet sich in einem ähnlichen Zustand wie die anderen Wohnungen.







Treppenhaus

Das frisch gestrichene Treppenhaus präsentiert sich ebenso wie die Wohneinheiten und das Kellergeschoss in einem gepflegten Zustand.





Erdgeschoss Wohnung rechts

Die ca. 96 m² große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Diele, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Badezimmer.

Vom Wohnzimmer aus haben die Mieter direkten Zugang zur Terrasse sowie in den eigenen Garten.







1. Obergeschoss links

Die ca. 79 m² große Mietwohnung im Obergeschoss links verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer/Arbeitszimmer, eine Küche und einen Balkon. Die Wohnungen im Obergeschoss haben keine Dachsrägen.



Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet.





1. Obergeschoss Wohnung links





1. Obergeschoss Wohnung links





1. Obergeschoss Wohnung rechts

Die ca. 96 m² große Mietwohnung im Obergeschoss rechts verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, ein Badezimmer, zwei Kinderzimmer, eine Küche und einen Balkon. Die Wohnungen im Obergeschoss haben keine Dachschrägen.





1. Obergeschoss Wohnung rechts

Lage:

Das 4-Familienhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Lünen-Brambauer, direkt an der Stadtgrenze zu Waltrop.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Die umliegenden Autobahnen A2 und A 45 sowie die B236 sind in ca. 10-15 Minuten zu erreichen. Die Innenstadt von Waltrop erreichen Sie in ca. 8 Minuten mit dem Auto, die Innenstädte von Lünen und Dortmund in jeweils ca. 15 Minuten.



Der Kaufpreis: 529.000,- €

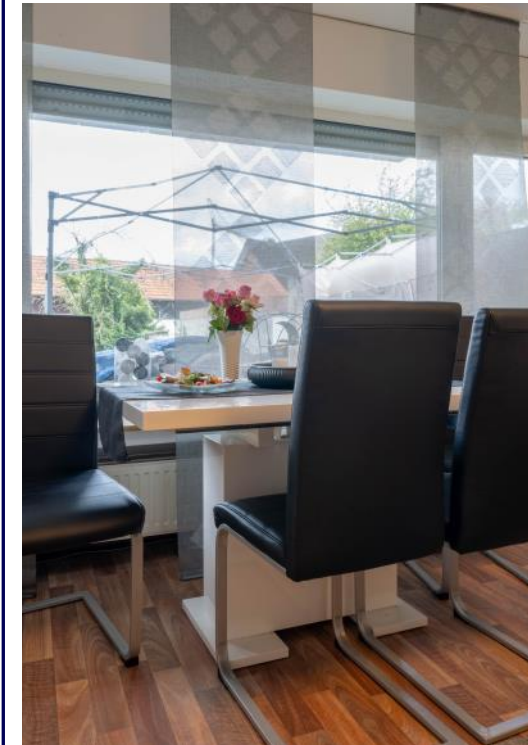
zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.

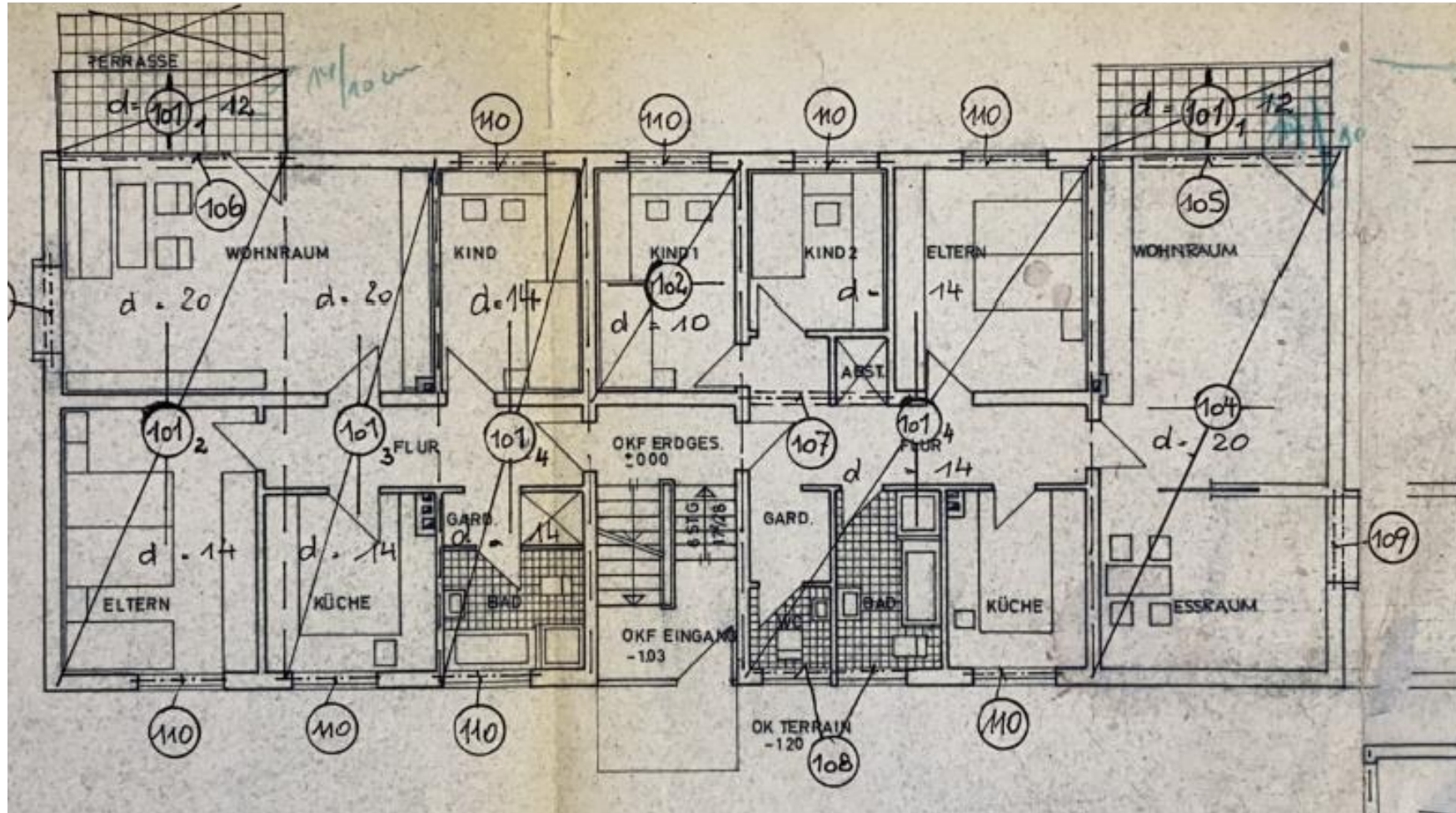


von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

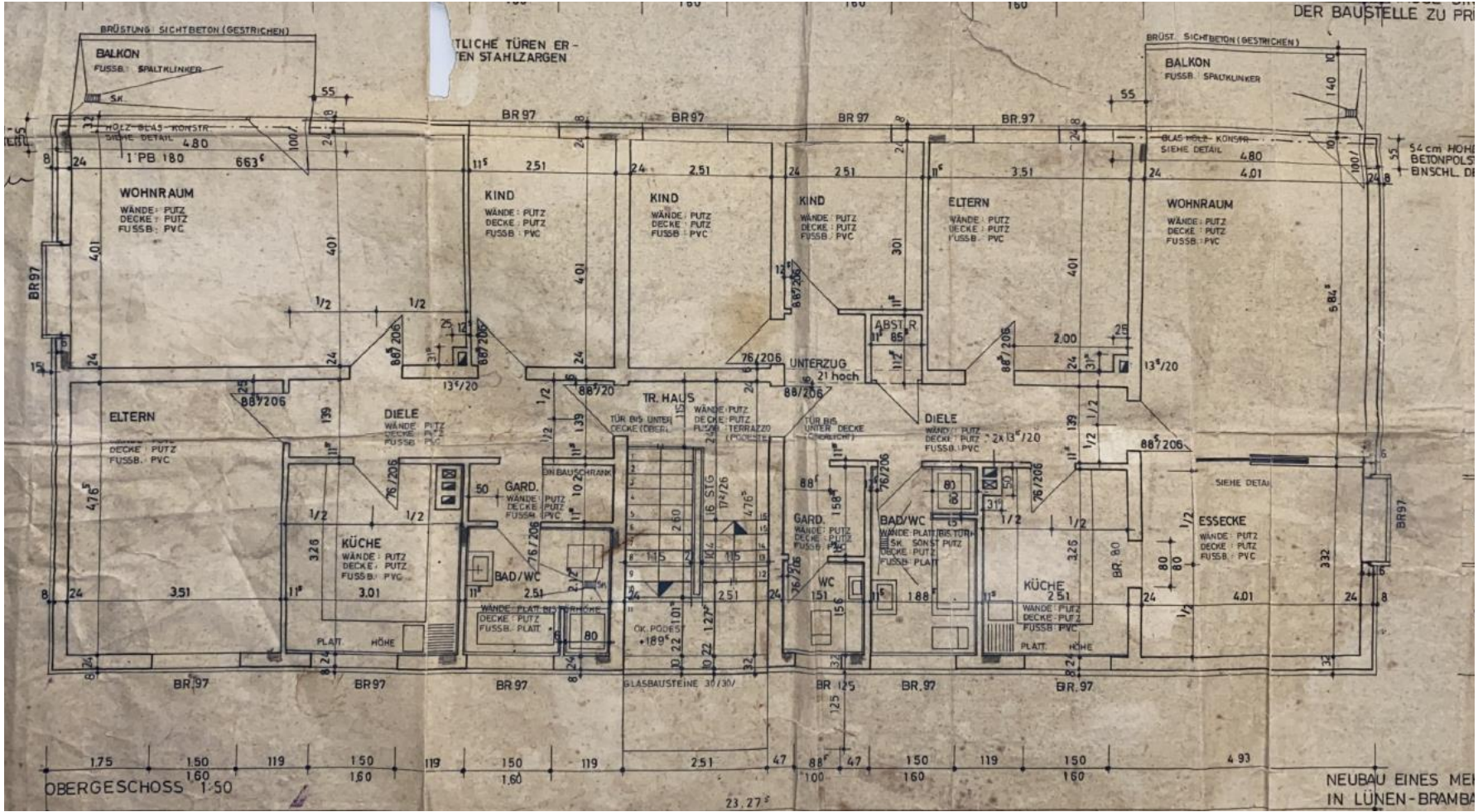
© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



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.