

Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Garten *in Zentrumsnähe von Lünen*





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.





Hier wird Ihnen eine hohe Lebensqualität geboten!

In stadtnaher Umgebung von Lünen wurde im März 2020 dieses Wohnhaus fertiggestellt.

Das KfW 55 Effizienzhaus steht für eine besonders energiesparende Bauweise.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung versorgt Sie mit sauberer und gefilterter Luft.

Eine Gas-Zentralheizung sorgt in der Wohnung für angenehme und gleichmäßige Wärme. Dank der Fußbodenflächenheizung sind kalte Füße im Winter passé.

Das Objekt zeichnet sich durch niedrige Heiz- und Nebenkosten aus. Der Energiebedarfswert beträgt nur 48 kWh/(m²a).

Mit einer Größe von ca. 79 m² ist die Wohnung zum 01.03.2025.



Diese wunderschöne Neubauwohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten ist das ideale Zuhause für Paare oder Singles.

Bereits beim Betreten des Hausflurs werden Sie erkennen, dass es sich hier um ein hochwertig ausgestattetes Haus handelt. Hier ist alles gut durchdacht und auch umgesetzt.

Die Wohnung ist offen gestaltet und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Kochnische und Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein modernes Duschbad, ein Gäste-WC sowie über einen Abstellraum.

Die dreifachverglasten Kunststofffenster sorgen für reichlich Licht. Elektrische Sichtschutz Verschattungen dienen als Sonnenschutz.



Flur & Gäste-WC

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

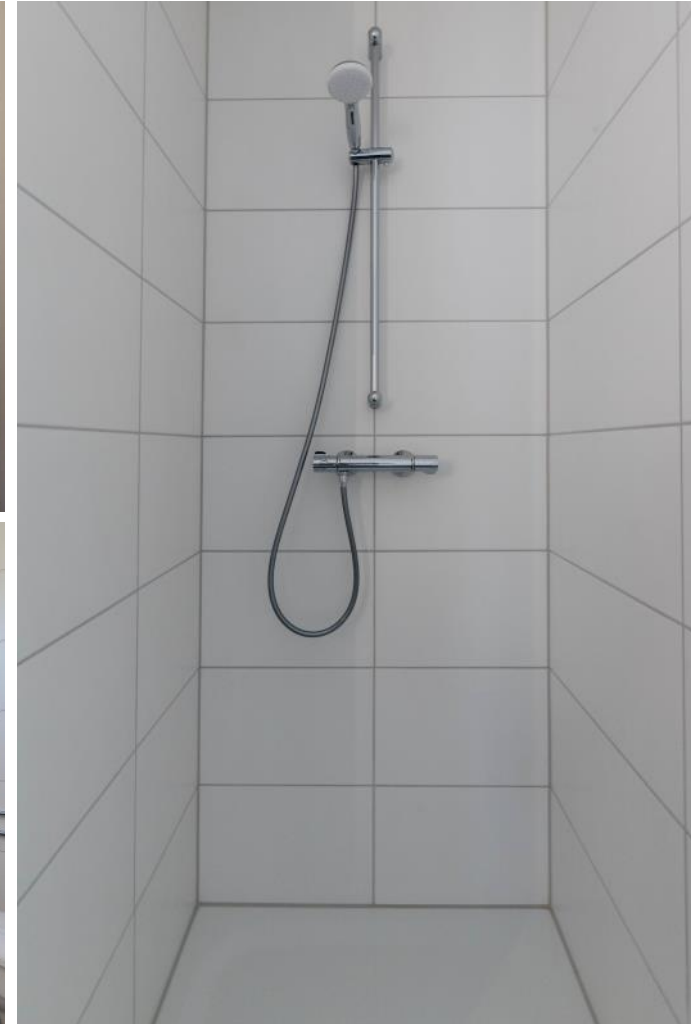
Über den geräumigen Wohnungsflur gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung.

Das modern geflieste Gäste-WC ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.

Weiterhin steht Ihnen angrenzend zum Flurbereich ein Abstellraum mit Etagenheizung zur Verfügung.

Eine Videogegensprechanlage im Eingangsbereich sorgt für weiteren technischen Wohnkomfort.





Badezimmer

Das moderne Tageslichtbad verfügt über ein Waschbecken, eine Toilette sowie über eine bodentiefe Dusche. Das Fenster sorgt für optimale Belüftung und Helligkeit.





Schlafzimmer

Das Schlafzimmer bietet ebenfalls viel Stellmöglichkeiten und ist durch Fenster mit Unterlicht hell beleuchtet. Hier können Betten und Kommoden optimal platzieren. Auf einen Kleiderschrank können Sie getrost verzichten. Der begehbare Kleiderschrank kann mit Regalen und Kommoden bestückt werden.





Wohn-Essbereich

Das Wohnzimmer mit offener Küche wirkt einladend und bietet Ihnen Zugang zum großen, überdachten Balkon.



Hier haben Sie viel Stellfläche für eine gemütliche Couchgarnitur und einen Fernsehbereich.

Offen zur Küche können Sie Speisen und Kochen hervorragend miteinander kombinieren.



Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Ein Fenster sorgt für genügend Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten. Bei gutem Wetter können Sie die kurzen Wege nutzen und auf dem Balkon Ihr Frühstück oder Abendessen einnehmen.



Garten

Der pflegeleichte Garten bietet viel Platz, um an sonnigen Tagen Ihre Mahlzeiten im Freien zu genießen. Hier können Sie Ihre Sitzgarnitur platzieren und gemütlich an der frischen Luft entspannen.



Carport/Abstellraum

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein ca. 5 m² großer Abstellraum zum Verstauen diverser Utensilien zur Verfügung.

Weiterhin befindet sich hier der Heizungskeller sowie der Gemeinschaftswaschkeller.

Einen Carportstellplatz können Sie für 40,- € monatlich anmieten.

Von hieraus haben Sie direkten Zugang in den eigenen Garten.





Mitten in der Stadt und im Grünen

Zusätzlich zu der zentralen Stadtlage befinden sich in unmittelbarer Nähe Ärzte und Apotheken. Die nahegelegenen Lippeauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



Lage

Dieses Haus befindet sich in zentrumsnaher Lage von Lünen, direkt in Krankenhausnähe.

Durch die vorteilhafte Zentrums- lage erreichen Sie kurzerhand Ärzte, Apotheken, Restaurants, Eisdielen und vielfältige Geschäfte, die zum gemütlichen Einkaufsbummel in der geschmackvoll gestalteten Fußgängerzone einladen.

Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge entlang der „Lippe“, dem Fluss, der sich malerisch durch Lünen schlängelt.

Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 100 m entfernt. Ebenso haben Sie gute Verkehrsverbindungen an die Autobahnanschlussstellen A2

Der Mietpreis: 840,- €

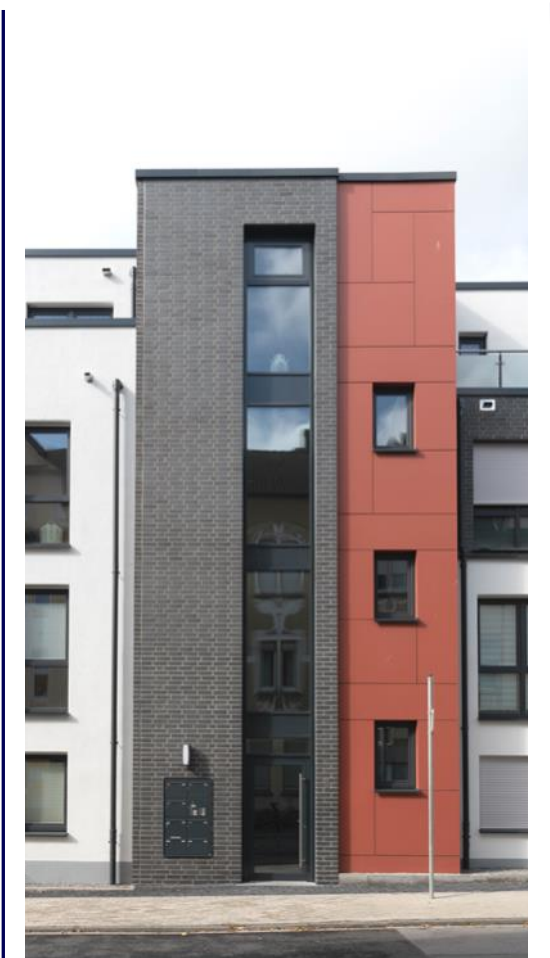
zzgl. Nebenkosten: 200,- €
zzgl. Carportstellplatz: 40,- €
zzgl. Kautions 2 Monatskaltmieten

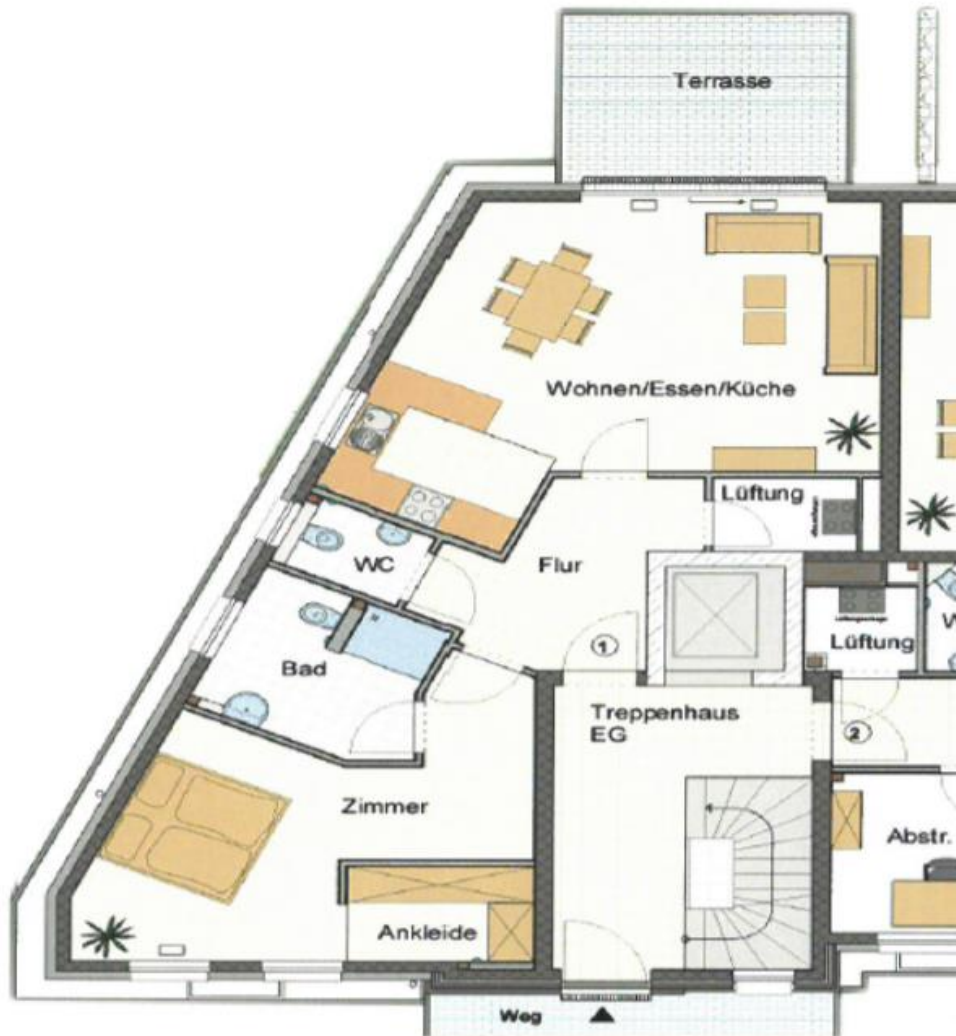
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Vermieters. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



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





Grundriss

Flur, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer mit offenem Kochbereich, Abstellraum, Garten, Schlafzimmer mit Ankleide, Badezimmer

Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodengestaltung
- Garten
- Carport (40,- €/mtl.)
- Elektrische Sichtschutz-Verschattung
- Belüftungssystem
- Kellerraum
- Videogegensprechanlage

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 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 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.