

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage







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.





Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit sechs Wohneinheiten. Das Haus wurde 1970 in zentrumsnaher Lage von Lünen in der Nähe des Bahnhofes erbaut. Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluss.

Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> idealen Lebensraum für Singles oder Paare.

Eine Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme. Anfang 2022 wurde die Wohnung vollständig saniert. Hierunter fallen die Erneuerung der Heizung, des Badezimmers sowie der Fenster. Auch die elektrische Anlage ist komplett saniert und erneuert worden.

Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.



### **Eingangsbereich**

Die frisch renovierte Wohnung ist mit hellem und pflegeleichtem Laminatfußboden ausgelegt. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung.



### **Eingang & Abstellraum**

Angrenzend zum Eingangsbereich befindet sich ein Abstellraum. Hier haben Sie Platz zum Unterstellen diverser Utensilien.



## Badezimmer

Das 2022 erneuerte Badezimmer ist klassisch mit zeitloser weißer Sanitärkeramik ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und eine Toilette.



### **Wohnzimmer**

Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz zum Stellen Ihrer Möblierung. Die Fenster ermöglichen viel Lichteinfall und sorgen für ein wohnliches Ambiente.







### **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz um Betten, Schrank und Kommoden zu stellen. Hier können Sie nach einem anstrengendem Tag wunderbar entspannen.







### **Esszimmer**

Offen zur Küche steht Ihnen ein geräumiges Esszimmer zur Verfügung. Hier ist viel Platz für die große Tafel.





### **Küche**

Die Küche bietet genügend Platz zum Zubereiten der Speisen ausgestattet.



## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage in der Nähe des Bahnhofes und fußläufig zur Lüner City.

Öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Zu den örtlichen Bäckereien und Restaurants gelangen Sie kurzen Weges.

Hervorragend sind auch die Anbindungen an die Autobahnanschlusstellen A2 sowie die B236.

**Mietpreis: 480- € Kaltmiete**  
**Nebenkosten: 170,- € Nebenkosten**  
**zzgl. Strom und Gas**  
**Außenstellplatz oder Garage nach Verfügbarkeit**  
**Kaution: 960,- €**

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 i. G.**  
**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 i. G.**

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 i. G. 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 i. G. 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 i. G. ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG i. G. 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 i. G. 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 i. G.  
Helmut von Bohlen  
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.