

# Repräsentative Büroräume

In zentraler Lage 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.



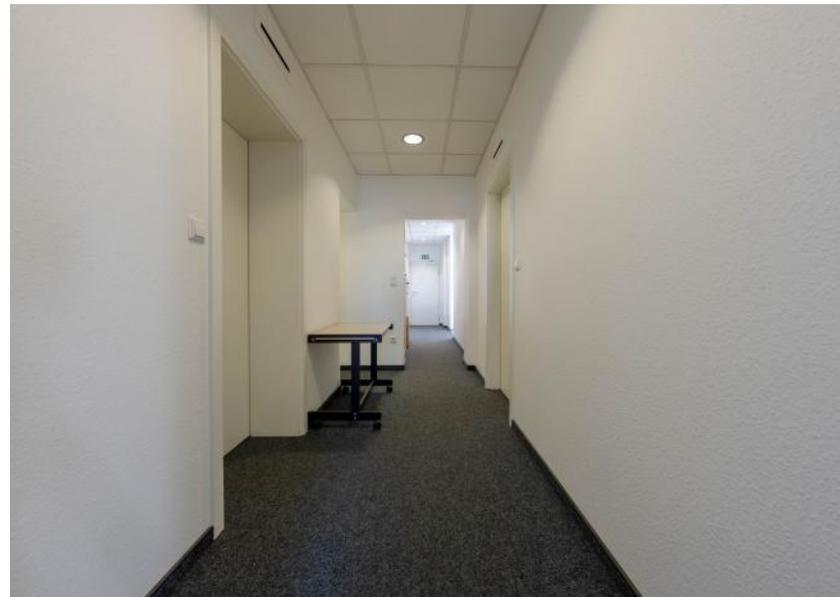


Die ca. 92 m<sup>2</sup> große Bürofläche befindet sich im 3.Obergeschoss eines Geschäftshauses. Ob Steuerberater, Rechtsanwalt, Architekt, Pflegedienst, etc. hier haben Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde im Jahre 1913 auf einem ca. 1.090 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und im Jahre 2012 aufwendig saniert.

Mit 3 Büroräumen, einer Küche sowie getrennten Herren- und Damen-WC's bietet dieses Büro ausreichend Platz für kreatives Arbeiten.

Eine Fernwärmeheizung aus dem Jahre 2014 sorgt für angenehme Wärme. Der Energieverbrauchswert liegt bei 129,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)



## Flur

Über den Flur erreichen Sie alle Räume der Büroetage.

Die weißen Türen sorgen in Verbindung mit den weiß gestrichenen Wänden für eine helle und einladende Optik.





### **Besprechungsraum**

Im rechten Bereich des Flures befindet sich der größte der drei Büroräume. Er eignet sich ideal als Besprechungsraum oder als Büro für Ihre Mitarbeiter, in dem diese teamorientiert und effizient arbeiten können.

Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und frische Luft.





### **Mitarbeiter und Chefbüro**

Neben dem Besprechungsraum stehen Ihnen und Ihren Mitarbeitern noch ein Mitarbeiterbüro, sowie ein Chefbüro zur Verfügung.



## Küche

Linker Hand, des Flures erreichen Sie die Küche, diese bietet Ihnen ausreichend Platz für Schränke und einen Essplatz.

Hier können Sie Ihre Pausen genießen.

Eine offene Speisekammer dient Ihnen als Abstellmöglichkeit für diverse Utensilien.

Die Küche ist nicht im Mietpreis enthalten, diese kann auf Wunsch übernommen werden.









### **WC's**

Die Herren- und Damen-WC's verfügen über eine Toilette und ein Waschbecken in weißer Sanitärkeramik.

Sie sind mit zeitlosen weißen Fliesen ausgestattet.

Das Herren-WC dient ebenfalls als behindertengerechtes WC.



**Lage:**

Das Büro befindet sich in beliebter Lage von Lünen Zentrum.

Hier verbindet sich ein kreatives und repräsentatives Arbeitsumfeld mit optimaler Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverbindungen sowie die Lüner Innenstadt sind fußläufig zu erreichen.

Die guten Verkehrsanbindungen an die umliegenden Autobahnen sowie die B236 machen den Standort attraktiv.

## Mietpreis Kaltmiete: 990 ,- € zzgl. MwSt.

zzgl. Nebenkosten 250,- € inkl. Heizkosten  
zzgl. 2 Stellplätze: 80,- €  
zzgl. Kautions 3 Monatskaltmieten

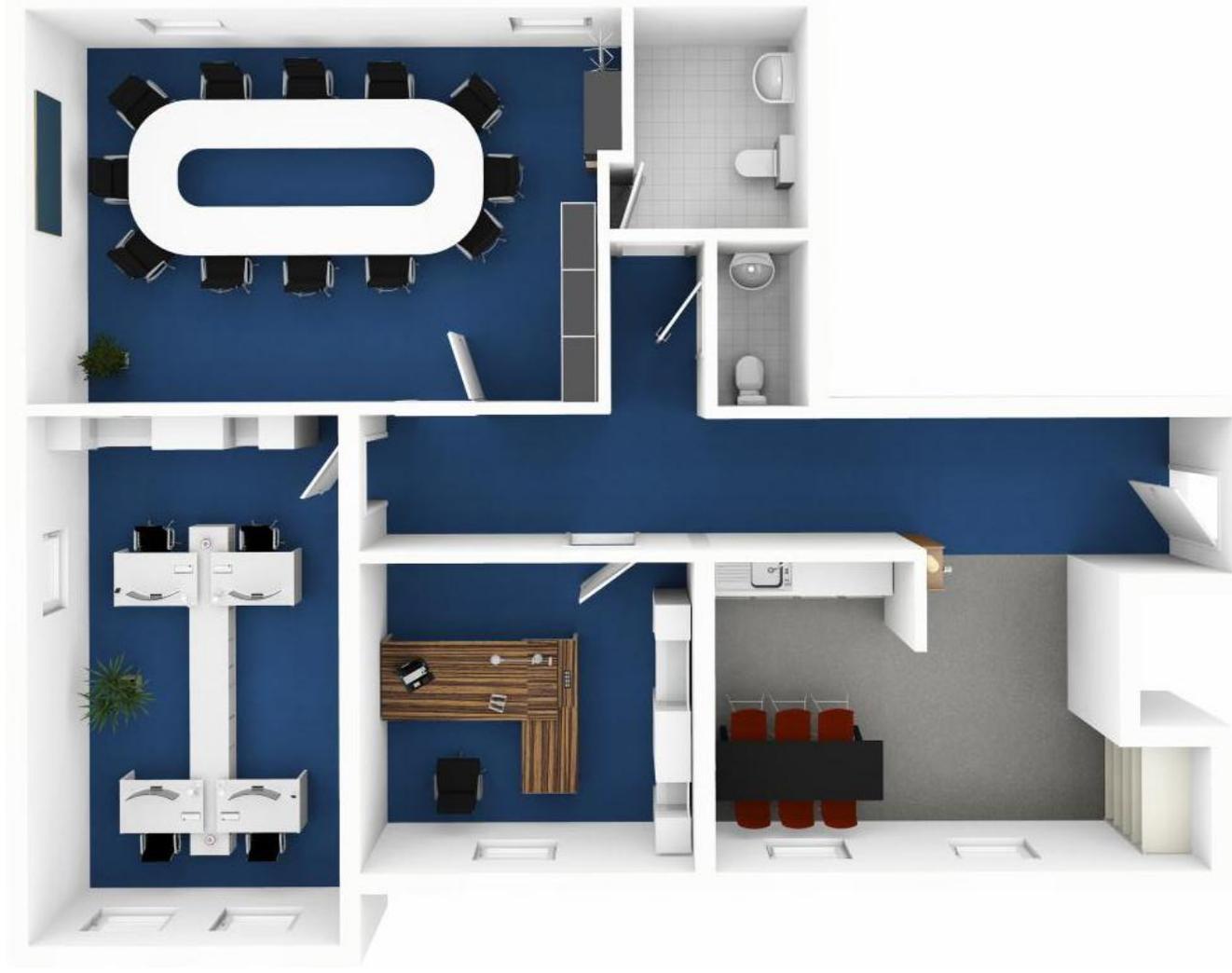
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Vermieters. Für die Vollständigkeit und schließen wir jegliche Haftung aus.



**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:**

Flur, Küche mit Abstellkammer,  
Mitarbeiterbüro, Chefbüro, Be-  
sprechungsraum, Damen-WC,  
behindertengerechtes Herren-  
WC

### **Ausstattung**

Fernwärmeheizung  
Klimaanlage  
Aufzug  
Behindertengerecht  
Fußbodenbelag: Teppichboden

**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 Mitursächlichkeit 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.