

# **Büro- & Praxisfläche**

in Top-Lage von Lünen-Zentrum



**Parkstraße 5, 44532 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.



## **Das Gebäude**

Dieses repräsentative Gebäude ist 1930 im Zentrum von Lünen errichtet worden und präsentiert sich mit seinen Außenanlagen in einem sehr guten Zustand. Die Räumlichkeiten im Souterrain verfügen über einen eigenen Eingang und über zwei PKW-Stellplätze.

### **Hier lässt sich vieles verwirklichen**

Büro, Praxis, Anwaltskanzlei, Steuerberater, Architekt, Pflegebüro, Verwaltung, Dienstleister, etc...

### **Derzeit ist die Fläche wie folgt aufgeteilt:**

- **1 separater Eingang**
- **Kunden-WC**
- **Badezimmer**
- **Empfang**
- **Büro I**
- **Besprechungsraum/Büro II**
- **Büro III**
- **Personalraum**



Wenn Sie einen repräsentativen Firmensitz suchen, in dem Sie und Ihre Mitarbeiter motiviert arbeiten können und sich Ihre Kunden wohlfühlen, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

**Eine Gebäudearchitektur mit klaren Linien und Gestaltqualität.**

Der Souterrain-Bereich lässt viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten im gehobenen Umfeld. Begeistern Sie Ihre Kunden mit einer gelungenen Corporate Identity und zeigen Sie was in Ihrem Unternehmen steckt!



Die im Souterrain gelegene Gewerbefläche bietet mit ca. 79 m<sup>2</sup> reichlich Platz für kreatives Arbeiten für verschiedenen Branchen.

Eine Fernwärmeheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme an kühlen Tagen. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Die Souterrainfläche verfügt über einen eigenen seitlichen Eingang.



### **Eingangsbereich & WC's/Badezimmer**

Über den Eingang gelangen Sie zum Empfangsbereich sowie zu dem Badezimmer und Kunden-WC. Das Badezimmer ist mit weißer Sanitärkeramik ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Beide Sanitärräume sind modern gefliest und halbhoch mit weißen Wandfliesen ausgestattet.





### **Empfangsbereich**

Der einladende Empfangsbereich bietet ausreichend Platz für bis zu zwei Mitarbeiter.

Hier haben Sie viel Platz für Aktenordner, Broschüren und andere Bürotensilien. Sämtliche Büroräume sind mit Netzkabeln ausgestattet.

Die Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und sorgen für ein freundliches Arbeitsumfeld.





### **Büro I**

Über einen Flurbereich gelangen Sie zu den Büroräumen. Das erste ca. 7 m<sup>2</sup> große Büro eignet sich als Einzelbüro oder Behandlungszimmer.

Zwei Fenster sorgen für ausreichend Belichtung und Belüftung.



### **Besprechungsraum**

Im weiteren Verlauf erreichen Sie den ca. 21 m<sup>2</sup> großen Besprechungsraum. Halten Sie hier erfolgreiche Meetings mit Kunden und Mitarbeitern.



Die drei Fensterflächen lassen viel Licht hinein. Über die Verbindungstür gelangen Sie kurzen Weges in das dritte Bürozimmer.







### **Büro III**

Das ca. 13 m<sup>2</sup> große Büro-/Praxiszimmer bietet genügend Stellfläche für Schreibtische und Schränke.



### **Küche/Personalraum**

Gegenüber des dritten Büroziimmers befindet sich der ca. 7 m<sup>2</sup> große Personalraum. Hier haben Sie ausreichend Lagerfläche sowie Stellplatz für Esstisch und Küchenzeile.



### **Stellplätze**

Zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge stehen Ihnen im Hinterhof zwei Außenstellplätze zur Verfügung.



**Lage:**

Die Bürofläche befindet sich in zentraler Lage inmitten der Lünen City und direkter Nachbarschaft zum Amtsgericht Lünens. Hier verbindet sich ein attraktives und repräsentatives Arbeitsumfeld mit hoher Kundenfrequenz. Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt nebenan. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist fußläufig in nur ca. 10 Minuten zu erreichen. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A2, die B236 und die B 54 sind die Städte Dortmund, Werne, Unna und Münster gut zu erreichen.

## Mietpreis Kaltmiete 632 ,- €

zzgl. Nebenkosten 343,40 € inkl. Heizkosten  
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.

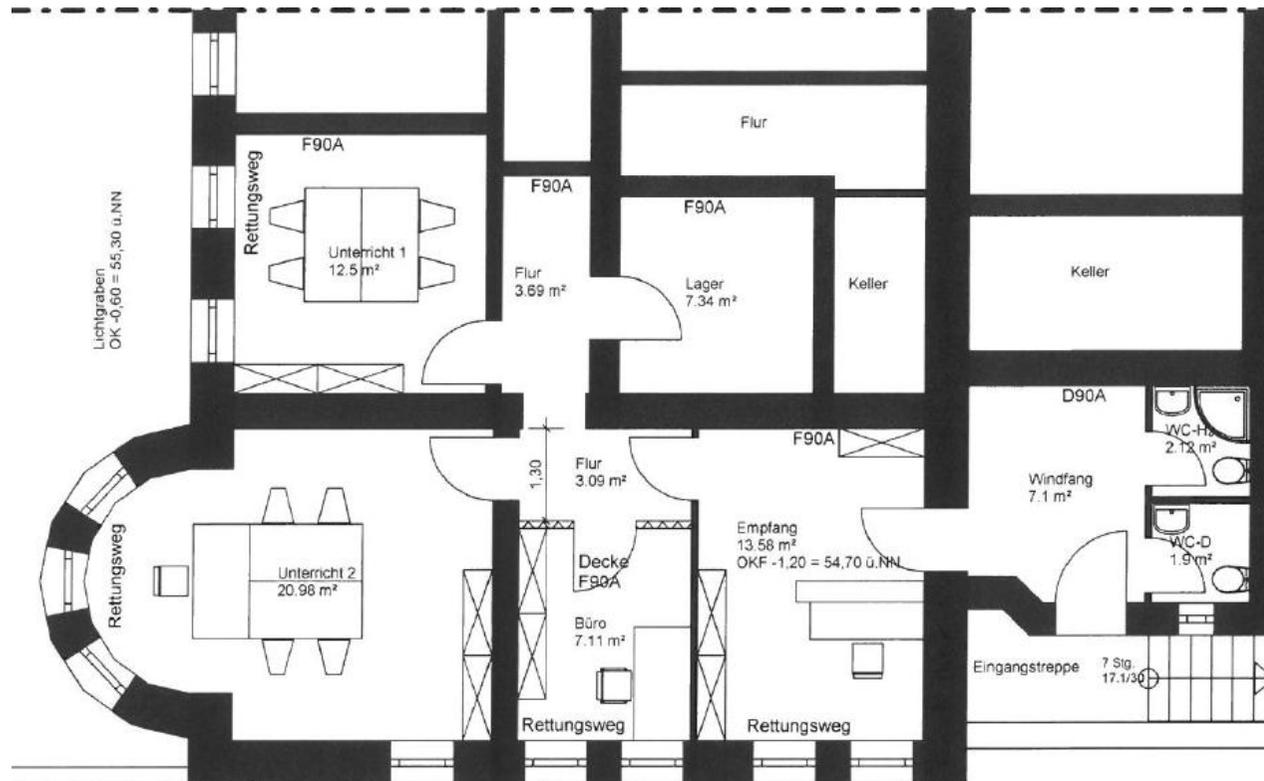


**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797  
Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten







### Souterrain

Eingang, Kunden-WC, Badezimmer, Empfang, Büro I, Besprechungsraum/Büro II, Büro III, Personalraum

**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.