4-Familienhaus mit Lagerhalle und 19 Garagen
auf ca. 1.673 m² Bauland in beliebter Wohnlage von Bergkamen

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.

ivd

4-Familienhaus & Lagerhalle & 19 Garagen in beliebter Wohnlage von Bergkamen

Dieses Viereifamilienhaus und die angrenzende Lagerhalle wurden ca. im Jahre 1946 auf einem ca. 1.673 m² großen Grundstück in beliebter Wohnlage von Bergkamen erbaut. Der Bodenrichtwert (boris.nrw) beträgt 180,- €/m². Das gesamte Grundstück ist Bauland. Auf dem Grundstück sind ***keine*** Baulasten eingetragen. Auch ist das Grundstück ***nicht*** im Altlastenkataster verzeichnet.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre fortlaufend modernisiert und renoviert. Heute präsentiert es sich in einem gepflegten Zustand und bietet einen guten Wohnkomfort. Die vier Wohnungen verfügen über eine Gesamtwohnfläche von ca. 299 m². Das Haus ist teilunterkellert.

Wohnhaus:

Hausteil Südseite (unterkellert, gemeinsames Treppenhaus für EG– und OG– Wohnung)

Wohnung 1 - EG	ca. 70 m²
Wohnung 2 - erstreckt sich über OG und DG	ca. 85 m²

Hausteil Nordseite (nicht unterkellert, jede Wohnung hat einen eigenen Eingang

Wohnung 3 - EG	ca. 44 m²
Wohnung 4 - erstreckt sich über EG, OG, DG	ca. 60 m² zzgl. ca. 40 m² Dachgeschoss

Drei Wohnungen sind mit Nachtspeicherheizungen ausgestattet, die Wohnung im EG rechts ist mit einer Gas-Therme ausgestattet. Der Energieverbrauchswert beträgt 368 kWh/(m²a), Kennziffer H.

Die Lagerhalle wurde ebenfalls in 1946 erbaut, verfügt über eine Nutzfläche von ca. 150 m² und ist vermietet.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 19 Garagen, die sämtlich vermietet sind. Anstelle der Garagen könnte auch ein Wohnhaus errichtet werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Mieteinnahmen:

Die monatlichen Mieteinnahme betragen:

Wohnung 1 EG links:	350,- €
Wohnung 2 OG links:	415,- €
Wohnung 3 EG rechts:	270,- €
Wohnung 4 OG rechts:	350,- €
Lagerhalle:	311,-€
Garagen:	910,- €
Ges.:	**2.606,- €**

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

- **Wohnung 1 - EG** **ca. 11.000 €**

  2006 Renovierungsarbeiten - Fliesenarbeiten Flur, Küche Esszimmer, neue Terrassentür, neue Wohnungseingangstür, div. Elektroarbeiten

  2024 Renovierung des Badezimmers **ca. 14.000 €**

- **Wohnung 2 - OG und DG** **ca. 7.500 €**

  2006 Renovierungsarbeiten - ein weiteres Bad (WC Waschtisch Badewanne) wurde im DG neu eingerichtet, Fliesenarbeiten im Küchenbereich, Laminat im Wohnzimmer, div. Elektroarbeiten

  2017 Komplettrenovierung im Badezimmer im OG,
  Pellets– Etagenofen und neue Nachtspeicherheizung

- **Wohnung 3 - EG** **ca. 40.000 €**

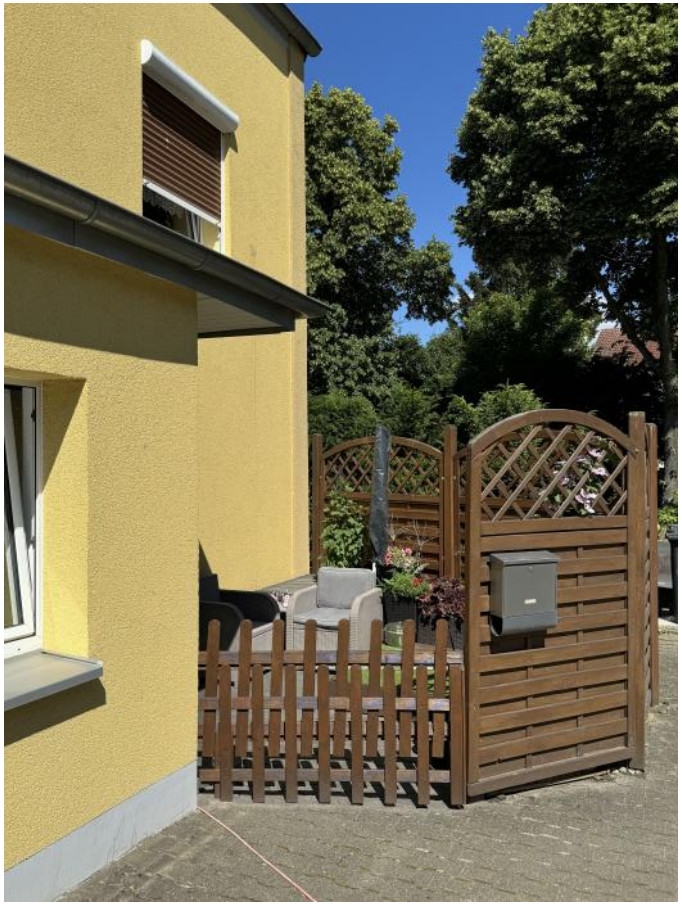
  2015 Kernsanierung - Elektrik, Wasser und Heizung, Beton– und Estricharbeiten, Fliesenarbeiten in Küche und Badezimmer, neue Innentüren neue Erdgastherme

- **Wohnung 4 - EG, OG und DG** **ca. 10.000,- €**

  2016 Renovierung WC und Badezimmer, neue Nachtspeicherheizung

- **Haus**
  2017 wurden die nördliche und die östliche Seite des vorderen Hausteils Wärmegedämmt.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Wohnhaus

Das Satteldach des Wohnhauses Dachpfannen) befinden sich in einem guten Zustand. Alle Wohnungen sind mit Isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Mieter der Wohnungen 2 und 3 nutzen jeweils einen Gartenbereich mit Abstellraum.

Die rechte Erdgeschosswohnung verfügt über eine eigene Terrasse.

Seitlich des Wohnhauses führ ein Weg zur Gewerbehalle.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Wohnung Nr. 1 / Erdgeschosswohnung links

Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70 m². Das Badezimmer wurde erst in 2024 komplett renoviert. Das Raumprogramm besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem zur Küche hin offenem Esszimmer sowie einem Tageslicht-Badezimmer.
Zur Wohnung gehört eine kleine überdachte Sitzgelegenheit im rückwärtigen Bereich des Hauses. Angrenzend zum Haus befindet sich die Garage, die für 50,- €/monatl. vermietet ist.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Wohnung Nr. 2 / Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung links

Die ca. 85 m² große 3-Zimmer-Wohnung bietet mit zwei Badezimmern einen guten Komfort. Das Raumprogramm besteht aus einem Wohn-Esszimmer, einem Kinderzimmer/Home-Office, einer Küche und einem Tageslicht-Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Tageslicht-Badezimmer sowie das Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört ein eigener kleiner Gartenbereich sowie ein Abstellraum. Zur Wohnung gehört eine Garage, die für 40,- €/monatl. vermietet ist.

von Bohlen
IMMOBILIEN

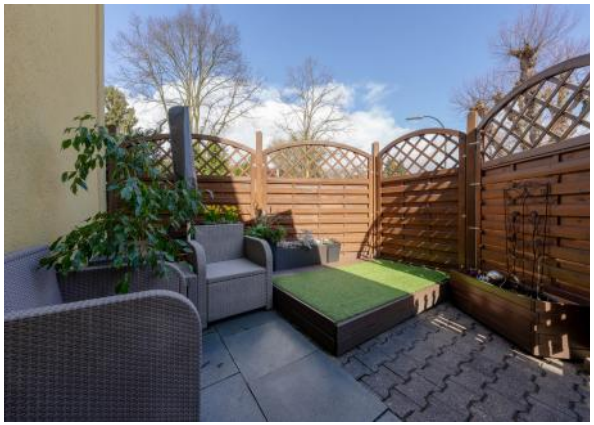
von Bohlen
IMMOBILIEN

Wohnung Nr. 2 / Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung links

Im Dachgeschoss befinden sich das Badezimmer sowie das Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Auch befindet sich hier der Platz für Waschmaschine und Trockner.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN



Wohnung Nr. 3 / Erdgeschosswohnung rechts

Die 2-Zimmer-Wohnung wurde im Jahre 2015 kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 44 m². Das Raumprogramm besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Tageslicht-Badezimmer.
Zur Wohnung gehört eine Terrasse sowie eine kleine Sitzgelegenheit und ein Abstellraum im rückwärtigen Bereich des Hauses. Angrenzend zum Haus befindet sich die Garage, die für 40,- €/monatl. vermietet ist.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Wohnung Nr. 4 /Erdgeschoss / Obergeschoss / Dachgeschoss rechts

Aus Diskretionsgründen dürfen wir leider keine Fotos dieser Wohnung veröffentlichen. Daher freuen wir uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Führung durch das Haus zeigen zu können.

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 60 m² zuzüglich einer Dachgeschossfläche von ca. 40 m². Das Raumprogramm besteht aus einem WC und einem Tageslicht-Badezimmer im Erdgeschoss, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche im 1. Obergeschoss. Weiterhin ist eine ca. 40 m² große Dachgeschossfläche mitvermietet, die sich der Mieter wohnlich ausgebaut hat. Des Weiteren gehört ein ca. 15 m² großer Abstellraum zur Wohnung. Er befindet sich angrenzend zur Lagerhalle und bietet Platz zum Unterstellen von diversen Utensilien. Angrenzend zum Haus befinden sich zwei Garagen, die für 80,- €/monatl. vermietet sind.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss Obergeschoss rechts

von Bohlen
IMMOBILIEN

Garten

Den Bewohnern steht ein kleiner Gartenbereich mit Abstellräumen zur Verfügung. Das Grundstück bietet viel Platz zum rangieren der PKWs. So erreicht jeder Mieter bequem seine Garage.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 19 Garagen. Dank des großen Grundstückes können auch größere Fahrzeuge bequem vor den Garagen rangieren und einparken. Die Garagen sind für 910,- € monatlich vermietet.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Lagerhalle

Die Lagerhalle wurde in 1946 erbaut und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 150 m². Sie ist seit dem Jahre 2000 vermietet. Die monatliche Mieteinnahme beträgt 311,- €. Vom Innenhof des Hauses bietet die Halle Zugang über eine große Holz-Schiebetür. Somit können mit einem LKW auch größere Gegenstände in die Halle ein- und ausgeladen werden. Seitlich des Hauses bietet die Halle weiteren Zugang über eine Haustür.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Lage

Diese Liegenschaft befindet sich in einer begehrten und zentralen Lage von Bergkamen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die umliegenden Städte Werne, Kamen, Dortmund Unna und Hamm sind gut über die nahegelegenen Autobahnanschlussstellen A1, A2, die B236 und die B54 zu erreichen.

Der Kaufpreis: 395.000,- €

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)

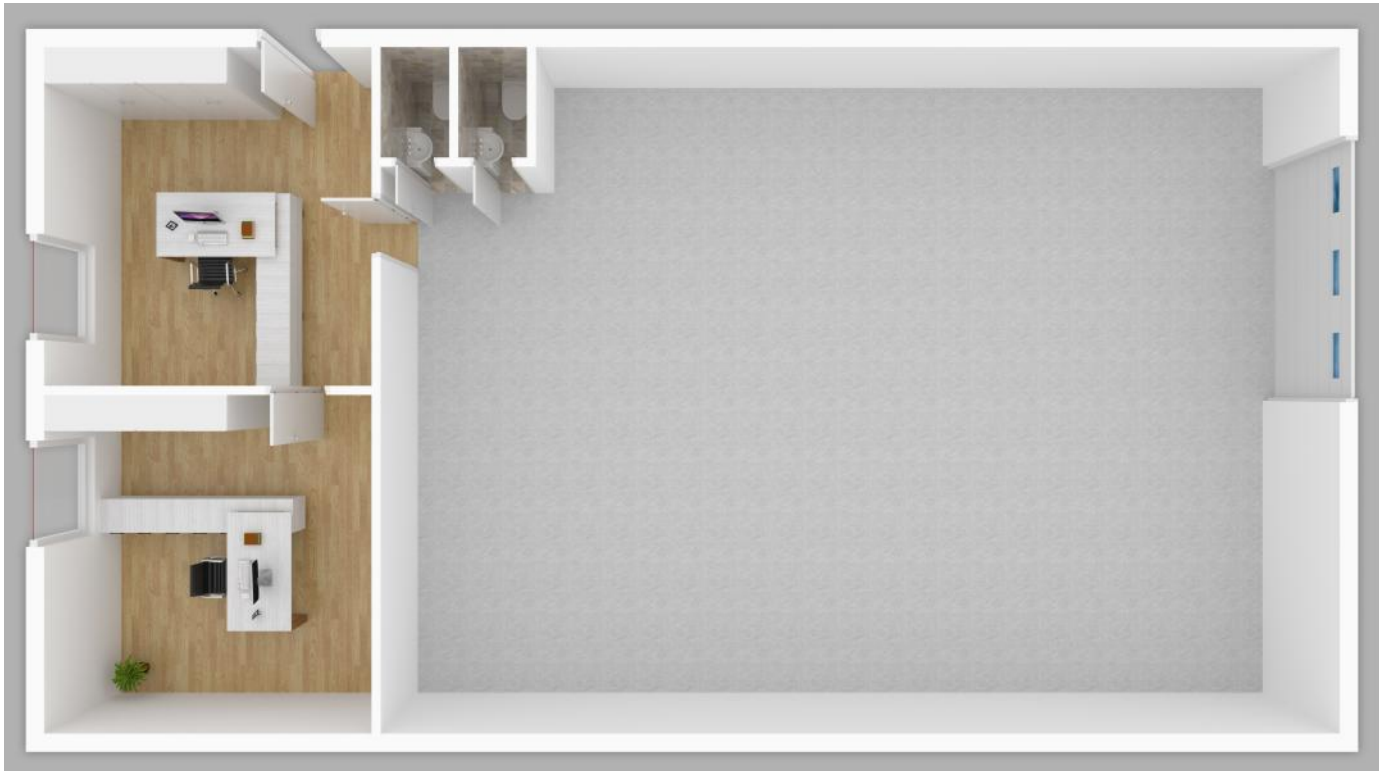
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.

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

von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss Lagerhalle



von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss Erdgeschoss

von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss Obergeschoss links

von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss Dachstudio links

von Bohlen
IMMOBILIEN

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 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 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 Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Str. 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.