Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage
mit Terrasse, traumhaftem Garten, Garage und Stellplätzen

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

Diese liebevoll gestaltete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 762 m² großen Grundstück. Sie ist im Jahre 1921 in ruhiger Wohnlage von Dortmund - Derne erbaut worden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 135 m² über drei Etagen und 5 Zimmern lässt es sich sehr gut leben.

Die Ölheizung aus 2004 sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Der Energiebedarfswert beträgt 238,18 kWh/(m²*a).

Die direkt an den Garten angrenzende Garage sowie der davor gelegene Carport-Stellplatz sowie ein Außenstellplatz bieten Platz zum Parken von insgesamt drei Fahrzeugen. Von hier aus haben Sie ebenfalls einen eigenen Zugang zum Garten.

Nach Ablauf der steuerlichen Frist (2030) besteht die Möglichkeit, die Immobilie käuflich zu erwerben.

von Bohlen
IMMOBILIEN

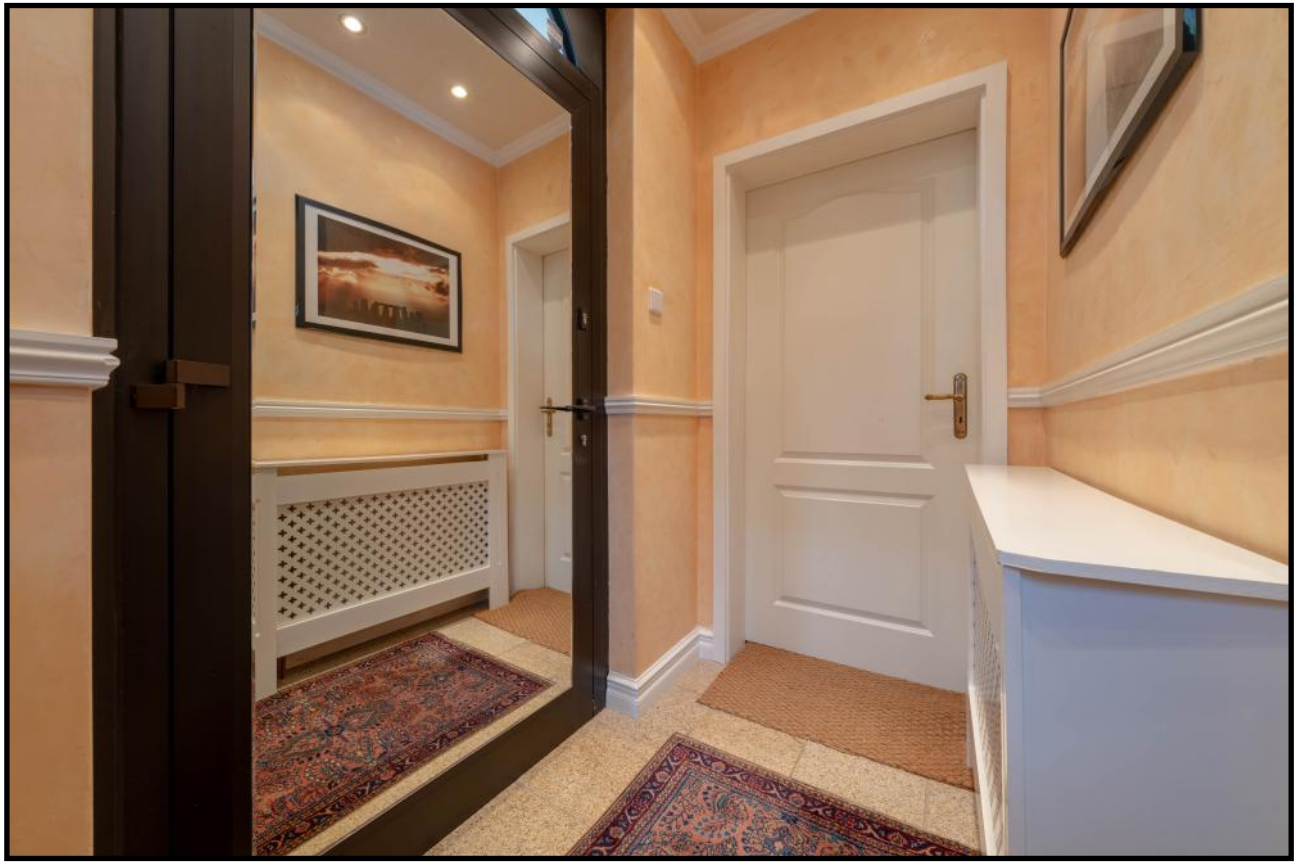
Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause!

In der Diele bietet eine Garderobennische Platz für Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe. Von hier aus gelangen Sie zu den weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Direkt angrenzend zur Diele befindet sich das Wohnzimmer. Von hier aus erschließt sich im weiteren Verlauf das Esszimmer mit Zugang durch den Anbau zum Garten, die Küche sowie das Badezimmer.

Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie die Räumlichkeiten im Obergeschoss und das ausgebaute Dachstudio.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Wohnbereich

Der einladende und offen gestaltete ca. 17 m² große Wohnbereich ist hochwertig ausgestattet und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Stichbogenelement verbindet Wohn- und Esszimmer miteinander. Die Wohnbereiche sind mit Laminatfußboden ausgelegt und sorgen für ein wohnliches Ambiente.

Die Stuck-Applikationen an der Decke sowie die Wände im Stil venezianischer Marmortechnik sorgen für ein erhabenes Wohngefühl.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Essbereich

von Bohlen
IMMOBILIEN

Esszimmer

Das ca. 11 m² große Esszimmer bietet genügend Platz für die große Tafel und nimmt eine zentrale Lage innerhalb des Erdgeschosses ein.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche. So können Sie Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Küche

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten und Menüs.
Ein Fenster sorgt für natürliche Abluft und bietet einen herrlichen Ausblick in den Garten. Die Küche wird dem Mieter zur unentgeltlichen Nutzung überlassen.

Praktisch gelegen ist der angrenzende Essbereich, welcher direkt zu erreichen ist.

Die Küche ist mit Granitfußboden ausgelegt.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Toilette, und ein Waschbecken. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung.

Das Badezimmer wurde im Jahre 2021 umfangreich saniert.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Anbau mit Zugang zum Garten

Der 1957 fertiggestellte und im mediterranem Stil gehaltene Anbau mit Stuckapplikationen und Einbauspots an der Decke verleiht der Immobilie zusätzlich eine besondere Wohnatmosphäre.

Er ist zur Gartenseite ausgerichtet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den herrlichen Garten.
Die Tür sowie die beiden großen Fenster sorgen für viel Licht.

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und bietet Sonne bis in die Abendstunden.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Terrasse & Garten

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Auf der Terrasse, welche vom Wohnbereich aus zu erreichen ist, können Sie wunderbar entspannen.

Im Garten haben Sie die Möglichkeit, mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen. Auch bei unbeständigen Wetterverhältnissen können Sie im überdachten Terrassenbereich gemütlich Platz nehmen.

Im liebevoll angelegten Gartenbereich werden Hobbygärtner sich wohlfühlen.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Terrasse & Garten

Der großzügig angelegte Gartenbereich bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

In der Gartenlaube können Sie Sonnenliegen, Gartengeräte und Co. hervorragend verstauen.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Gäste-WC

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Linker Hand des Treppenhauses befindet sich das Gäste-WC. Es ist mit Marmorfliesen und grüner Sanitärkeramik ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Licht und natürliche Belüftung.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Obergeschoss
Wohnbereich

Der ca. 23 m² große Wohnraum lädt zu gemütlichen Stunden ein. Hier haben Sie genügend Stellfläche für einen Schlafbereich, Schränke und Kommoden. Der ca. 7 m² große West-Balkon bietet einen herrlichen Blick über den schön angelegten Garten– und Terrassenbereich.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Obergeschoss
Schlafzimmer/Ankleidezimmer

In dem Elternschlaf-/Ankleidezimmer haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen.

Ein Fenster sorgt für frische Luft und eine freundliche Atmosphäre.

Besonders praktisch:

Zwei Einbauschränke bieten zusätzlich Staufläche für Ihre Kleidungsstücke.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Obergeschoss
Dachstudio

Dieses ca. 33 m² Dachstudio bietet viel Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen. Die Dachflächenfenster sorgen für viel Licht und frische Luft. Die Räumlichkeiten bieten sich auch ideal zur Nutzung als Arbeitsbereich, Hobbyraum, Kinder- oder Wohn-/Schlafzimmer an.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Stellplätze

Zu der Doppelhaushälfte gehören eine Garage, ein Carportstellplatz sowie ein gepflasterter Vorplatz.

Hier finden drei Autos Ihren Platz.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss des Hauses stehen Ihnen ein Heizungsraum, diverse Vorratskeller sowie ein Öltank zur Verfügung.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und beliebter Lage von Dortmund-Derne.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

In der näheren Umgebung befindet sich ein Kinderspielplatz sowie Fußball- & Tennisvereine der Region.

Die umliegende Autobahn A2 sowie die B236 sind in ca. 10-15 Minuten zu erreichen.

Kaltmiete: **1.250,- €**

Nebenkosten: 250,- € zzgl. Heiz- & Stromkosten
Kaution: 3 Nettokaltmieten

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

von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss
Erdgeschoss

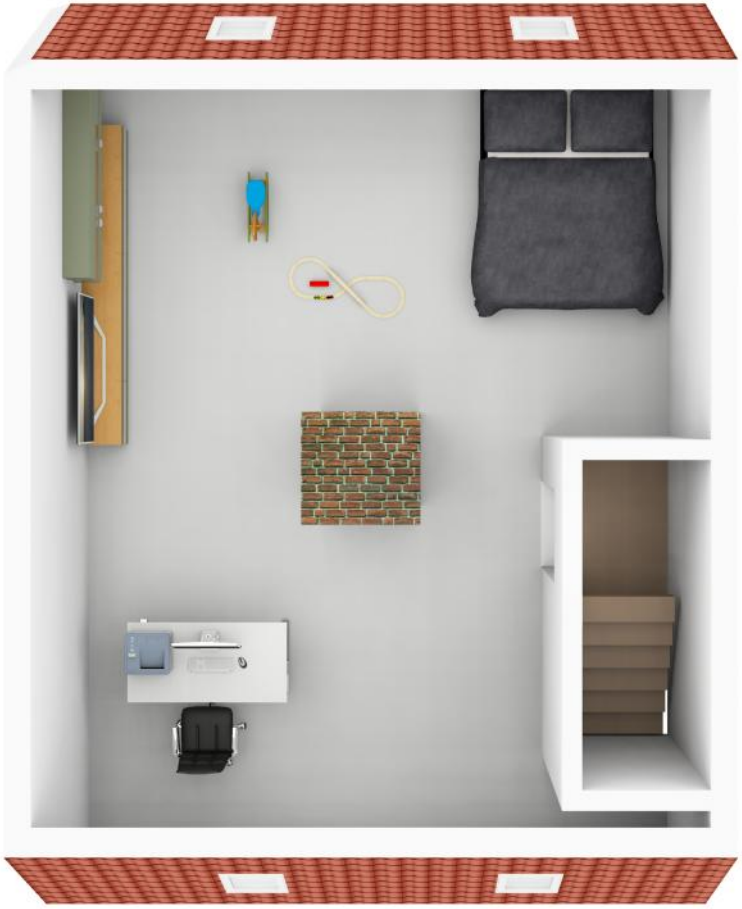
Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Anbau

von Bohlen
IMMOBILIEN

Grundriss
Obergeschoss

Flur, Gäste-WC, Schlafzimmer,
Wohnbereich, Balkon

von Bohlen
IMMOBILIEN



Grundriss Dachstudio

Dachstudio

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 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 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 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.