Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon in zentraler Wohnlage von Lünen

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 ca. 87 m² große, penthouseartige Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines im Jahre 1975 erbauten Wohnhauses und bietet idealen Lebensraum für eine Kleinfamilie oder ein Paar mit viel Platzbedarf. Die Wohnung wird unvermietet übergeben und bietet sich somit optimal zur Eigennutzung an. Sollte die Wohnung als Renditeobjekt genutzt werden, so kann der zukünftige Eigentümer die neue Miete selbst festlegen.

Das gepflegte Haus liegt in einer zentrumsnahen und beliebten Wohnlage von Lünen.

Der Eingangsbereich des Treppenhauses wie auch der Innenhof präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Ein Aufzug führt Sie in sämtliche Etagen des Mehrfamilienhauses. Im Jahr 2025 wurde auch der Zugang zur Hochparterre, durch einen Treppenfahrstuhl, behindertengerecht gestaltet.
Zu der Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerraum. Den Eigentümern stehen des Weiteren eine Gemeinschaftswaschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Eine Gaszentralheizung aus 2006 sorgt für wohlige Wärme an kälteren Tagen. Der Endenergieverbrauchswert beträgt 106 kWh/(m²a).

Hauseingang

Aufzug

Treppenhaus

Vom Eingangsbereich aus führt Sie ein Aufzug in alle Etagen des Mehrfamilienhauses.

Eingangsbereich
Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Linker Hand erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer. Gegenüber des Eingangs befinden sich die Küche sowie das Badezimmer.

Badezimmer
Das Badezimmer wurde 2016 barrierearm umgebaut und ist mit modernen Fliesen und weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Es verfügt über eine große Dusche, ein Waschbecken, sowie über ein erhöhtes WC. Die hochwertigen grauen Badmöbel können auf Wunsch und nach Absprache mit den Eigentümern übernommen werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Schlafzimmer

Das große Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Betten, einen Schrank und Kommoden zu stellen. Eine große Fensterfront sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.
Über das Fenstertürenelement gelangen Sie auf den Süd-Ostteil des großen, umlaufenden Balkons, welcher einen herrlichen Aussicht bietet.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Wohn- & Esszimmer

Der geräumige Wohnraum bietet viel Platz zum Wohnen und Essen.

Die Kunststofffenster und das verglaste Balkontürelement sorgen für reichlich Lichteinfall und für natürliche Belüftung. Sämtliche große Fensterelemente der Wohnung sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Kinderzimmer / Arbeitszimmer

Auch im Kinderzimmer ist genügend Platz zum Spielen und Träumen. Von hier aus gelangen Sie ebenso auf den Balkonbereich.
Alternativ kann hier auch ein Home-Office eingerichtet werden in dem es sich ungestört arbeiten lässt.

von Bohlen
IMMOBILIEN

Balkon

Der große, umlaufende Balkon ist größtenteils nach Süd-Westen ausgerichtet. Ab den Mittagsstunden können Sie hier die Sonne genießen. Er bietet viel Platz für einen großen Tisch, eine Sonnenliege und Blumentöpfe. Der Balkon ist teilüberdacht. Somit können Sie auch bei unbeständigen Wetterverhältnissen draußen sitzen und grillen.

von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen
IMMOBILIEN

Küche

Die Küche verfügt über genügend Platz zum Zubereiten der Speisen.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch gerne nach Absprache mit dem Eigentümer übernommen werden.

Parkplatz

Auf der Rückseite des Gebäudes erreichen Sie über die Einfahrt der Tiefgarage den zur Wohnung gehörige Tiefgaragenstellplatz.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer zentrumsnahen Wohnlage von Lünen mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl, diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie alle Schulformen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nah - und Fernverkehr ist hervorragend.

Die Lüner Innenstadt erreichen Sie mit dem Fahrrad in nur etwa 4 Minuten. Ebenfalls per Fahrrad ist der beliebte Seepark in Lünen-Horstmar in rund 10 Minuten erreichbar – ideal für Erholung, Sport und Freizeit.

In südlicher Richtung beginnt bereits nach ca. 100 Metern die freie Natur mit Wiesen und Feldern, die über den Leezenpad bequem zu Fuß erschlossen werden kann.

Dank der nahegelegenen Bundesstraße B236 besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Dortmund, Schwerte und die umliegenden Städte. Die Autobahn A2 ist in nur etwa 5 Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

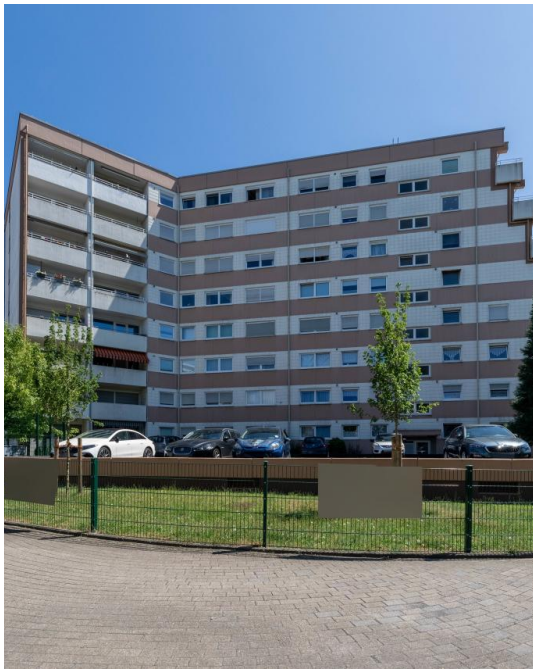
Kaufpreis: 159.000,- €

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 Wohnung

Flur, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Balkon

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.