

Hochwertige Eigentumswohnung mit Tiefgarage in Top-Wohnlage von Nordlünen





von Bohlen

I M M O B I L I E N

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.



Diese moderne und helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung wurde im Jahre 2022 renoviert und ist technisch auf hohem Niveau. Die ca. 120 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1977 erbauten Mehrfamilienhauses, in gefragter Lage von Lünen. Der große L-förmige Balkon bietet eine hohe Aufenthaltsqualität an frischer Luft.

Das gepflegte Treppenhaus führt Sie in die moderne Wohnung im Hochparterre. In 2022 wurde die Wohnung umfangreich renoviert und saniert. Die kompletten Böden wurden mit einheitlichem Echtholz-Parkett ausgestattet.

Der Elektro-Sicherungskasten wurde komplett erneuert und es wurden zusätzliche Stromleitungen verlegt. Das neue App-gesteuerte Smart-Home-System der Marke Schneider-Wiser erlaubt die komfortable Steuerung der Rollläden, Heizung, Lichtschalter und Rauchmelder. Die Steuerung kann auch über Spracheingabe erfolgen. Temperatur und Luftfeuchtigkeit der einzelnen Räume können auch aus der Ferne überwacht werden. So können Sie z.B. einen Tag vor der Rückkehr aus Ihrem Urlaub Ihre Wohlfühl-Temperatur einstellen. Ein Bewegungsmelder und zwei Kameras sorgen für die Sicherheit der Bewohner.

Die gesamte Wohnung wurde durch einen Maler-Fachbetrieb grundlegend renoviert. Weiterhin wurden alle Rollladenkästen von einer Fachfirma wärmegeämmt. In diesem Zusammenhang wurden auch einige Rollläden erneuert. An jedem Fenster sind Fliegenschutzgitter angebracht.

Eine Gaszentralheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme in der gesamten Wohnung. Der Energieverbrauchswert beträgt 128,1 kWh/(m²a).

Ihr Fahrzeug ist trocken und geschützt auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz untergebracht. Vor dem Haus bieten 7 Gemeinschaftsstellplätze Parkmöglichkeiten für ein eventuell vorhandenes 2. Fahrzeug oder für Besucher.







Eingangsbereich, Garderobe & Gäste-WC

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie erkennen, dass es sich hier um eine hochwertige und äußerst gepflegte Immobilie handelt. Im Eingangsbereich sind hochwertige auf Maß angefertigte Garderobenschränke eingebaut worden.

Die Immobilie wurde im Jahre 2022 aufwendig renoviert und modern umgestaltet. Die Wohnung verfügt über eine gute und offene Grundrissgestaltung. Sie ist einheitlich mit hochwertigem Parkettfußboden ausgestattet. Dies vermittelt eine großzügige und angenehme Optik.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller.

Angrenzend zum Eingangsbereich der Wohnung gelangen Sie in das modern geflieste Gäste-WC. Es verfügt über eine Toilette und ein Waschbecken aus weißer Sanitärkeramik. Neben dem WC befindet sich ein hochwertiges Einbauelement für WC-Garnitur und Toilettenpapier.







Die moderne Einbauküche mit Kochblock ist zum Wohn- und Esszimmer hin offen gehalten. Ein großes Fensterelement sorgt für viel Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeit. Modern und elegant wirken die weißen Hochglanzglasfronten für die richtige Stimmung beim Kochen. Erst vor rund 2 Jahren wurden hochwertige Elektrogeräte wie Kühlschrank, Tiefkühltruhe, Spülmaschine, Dunstabzugshaube und Backofen eingebaut. Die Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



Essbereich

Hier können Sie Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren!

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich vermittelt ein großzügiges Flair.

Insgesamt drei große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in den Raum und sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.







Wohn-/Essbereich

Der große Wohn-/Essbereich bietet viel Platz für individuelles und komfortables Wohnen. Die Fenster sorgen auch hier für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Die verglaste Terrassentür ist mit einem Fliegengitterschutz ausgestattet und bietet direkten Zugang zum großen L-förmigen Balkon.



Balkon

Der überdachte und umlaufende Balkonbereich lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Hier können Sie mit Blick auf die grüne Umgebung einfach mal die Seele baumeln lassen. An heißen Sommertagen spendet eine große Markise wohltuenden Schatten. In den Blumenkästen können Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen!







Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Stellfläche für Betten, Schränke und Kommoden.





Kinderzimmer I

Linker Hand befindet sich das große Kinderzimmer. Hier ist bereits über die gesamte Breite des Zimmers ein auf Maß angefertigter Kleiderschrank eingebaut. Der moderne Kleiderschrank ist im Kaufpreis enthalten. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht.





Kinderzimmer II

Rechter Hand des Flurbereichs befindet sich das zweite Kinderzimmer. Alternativ können Sie hier ein Homeoffice oder ein Gästezimmer einrichten.

Auch hier sind bereits hochwertige maßgefertigte Einbauschränke mit Schiebetürelementen vorhanden. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht





Badezimmer

Dieses Bad ist ein Highlight! Es verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, eine Badewanne sowie ein WC aus weißer Sanitärkeramik. Der dunkle Boden sorgt für einen modernen Kontrast zu den hellen Wandfliesen. Die Badmöbel als auch der beleuchtete Spiegelschrank verbleiben im Badezimmer und sind im Kaufangebot enthalten.



Tiefgaragenstellplatz

Der Stellplatz in der Tiefgarage bietet Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Weitere gemeinschaftliche Parkflächen und Besucherstellplätze sind ebenfalls vorhanden und befinden sich vor dem Haus.





Ausstattung:

- Einheitlich Parkettfußboden
- Einbauschränke im Flur und Kinderzimmern
- Smart-Home
- Rollläden, wärmegeklämmt
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche und Wanne
- Balkon mit großer Markise
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- 7 Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftswaschkeller
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller

Grundriss 4-Zimmer-Wohnung

Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer, offene Küche, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC



Lage:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Nordlünen. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Fahrradstraße ausgewiesen. Kita, Kindergärten, Spielplätze, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (REWE, LIDL, ALDI, Getränkemarkt) Bäckereien, Ärzte, Apotheken, etc. sind kurzen Weges gut zu erreichen. Mit dem Fahrrad gelangen Sie in nur ca. 5 Minuten in die Lüner Innenstadt. Den Cappenberger See sowie das Freibad, die Tennissportanlage und einen großen Fußballplatz erreichen Sie mit Fahrrad in nur ca. 4 Minuten. Der nahegelegene Cappenberger Forst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Auch finden Sie unmittelbaren Anschluss an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, sowie an die Autobahnanschlussstellen A1, A2 und die B236.

Kaufpreis: 369.000,- €

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



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.