

Charmante und frisch renovierte Mietwohnung in zentrumsnaher Lage von Werne





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.





Diese ca. 93 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1973 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Ein Aufzug bringt Sie bequem in alle Etagen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- Separate Küche mit moderner Einbauküche und ausreichend Arbeitsfläche
- Helles Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne, Duschmöglichkeit und stilvollen Armaturen
- Separates Gäste-WC in zeitgemäßem Design

Die Ausstattung umfasst u. a. Kunststofffenster (Baujahr 2009), elektrische Rollläden, pflegeleichte Bodenbeläge (Fliesen und hochwertiger Laminat) sowie eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022. Der Energieverbrauchswert beträgt 107,1 kWh/(m² a).

Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung. Auf Wunsch kann ein Außenstellplatz für 10 € monatlich angemietet werden.





Eingangsbereich

Der Aufzug führt Sie in sämtliche Etagen des Hauses. Vom Treppenhaus aus erreichen Sie geradewegs die renovierte Wohnung. Der großzügige Eingangs- und Flurbereich wirkt durch helle Bodenfliesen, weiß gestrichene Wände und zahlreiche Deckenspots besonders freundlich und einladend. Die geschickte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet alle Wohnräume miteinander, wodurch ein harmonischer und offener Gesamteindruck entsteht.

Das moderne Gäste-WC präsentiert sich in einem stilvollen Design mit hellen Wandflächen, einem grauen Fliesenspiegel und hochwertigen Armaturen in mattem Schwarz. Der elegante Waschtisch mit Holzfronten verleiht dem Raum eine warme Note, während der praktische Zuschnitt für optimalen Komfort sorgt.



Schlafzimmer

Das helle Schlafzimmer bietet mit seinem großzügigen Schnitt und den großen Fenstern eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der hochwertige Boden in Holzoptik sorgt für Wärme und Behaglichkeit, während die Deckenspots für eine stimmungsvolle Beleuchtung sorgen. Der Raum eignet sich ideal für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum und lädt zum Wohlfühlen ein.



Badezimmer

Das Badezimmer ist modern und funktional gestaltet. Helle Wandfliesen in Kombination mit einem dunklen Bodenbelag schaffen einen ansprechenden Kontrast, während Holzelemente Wärme und Gemütlichkeit verleihen. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne mit integrierter Duschköglichkeit und Glasabtrennung, ein stilvoller Waschtisch mit Spiegelschrank sowie ein Handtuchheizkörper. Durchdachte Details und hochwertige Armaturen runden den gepflegten Gesamteindruck ab.



Kinderzimmer

Das helle Kinderzimmer besticht durch seine freundliche Atmosphäre und den hochwertigen Boden in Holzoptik, der für eine warme Ausstrahlung sorgt. Ein großes Fenster lässt viel Tageslicht herein und bietet zugleich einen schönen Blick ins Grüne. Die neutrale Gestaltung ermöglicht eine individuelle Einrichtung ganz nach den eigenen Vorstellungen – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.



Arbeitsraum

Dieses helle und ruhig gelegene Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Arbeitsraum. Der hochwertige Laminatboden sorgt für eine warme Atmosphäre, während die großen Fenster viel Tageslicht hereinlassen und so für eine angenehme Arbeitsumgebung sorgen. Dezentle Deckenspots bieten zusätzlich optimale Beleuchtung auch in den Abendstunden. Durch die neutrale Gestaltung lässt sich der Raum flexibel nach Ihren individuellen Bedürfnissen einrichten.





Küche

Die Küche ist modern gestaltet und bietet dank ihrer U-Form viel Arbeitsfläche und Stauraum. Die warmen Holzfronten in Kombination mit den dunkelgrauen Arbeitsplatten schaffen eine freundliche und zugleich elegante Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit zahlreichen Unterschränken, Schubladen sowie Hängeschränken – teilweise mit satinierten Glastüren – ausgestattet, was für eine optimale Organisation sorgt. Ein Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, ein moderner Einbau-Backofen der Marke AEG, eine Spülmaschine der Marke Bosch sowie ein Spülbereich sind integriert. Unter dem großzügigen Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt, befindet sich ein Heizkörper, über dem die Arbeitsplatte weitergeführt wird – ideal als zusätzliche Abstell- oder Arbeitsfläche.

Eine Schiebetür mit Glaseinsatz verbindet die Küche stilvoll mit dem Essbereich.



Essbereich

Der helle Essbereich ist offen zum Flur gestaltet und liegt direkt angrenzend an die Küche, die durch eine moderne Schiebetür mit satiniertem Glaseinsatz abgetrennt werden kann.







Wohnzimmer

Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterfronten mit Zugang zum Balkon sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Der moderne, helle Fliesenboden unterstreicht das offene Raumgefühl, während die in die Decke integrierten LED-Spots für eine angenehme, gleichmäßige Ausleuchtung sorgen. Ein besonderer Blickfang ist die stilvolle Akzentwand mit vertikalen Streifen und einem dekorativen Kompassmotiv, die dem Raum eine individuelle Note verleiht.



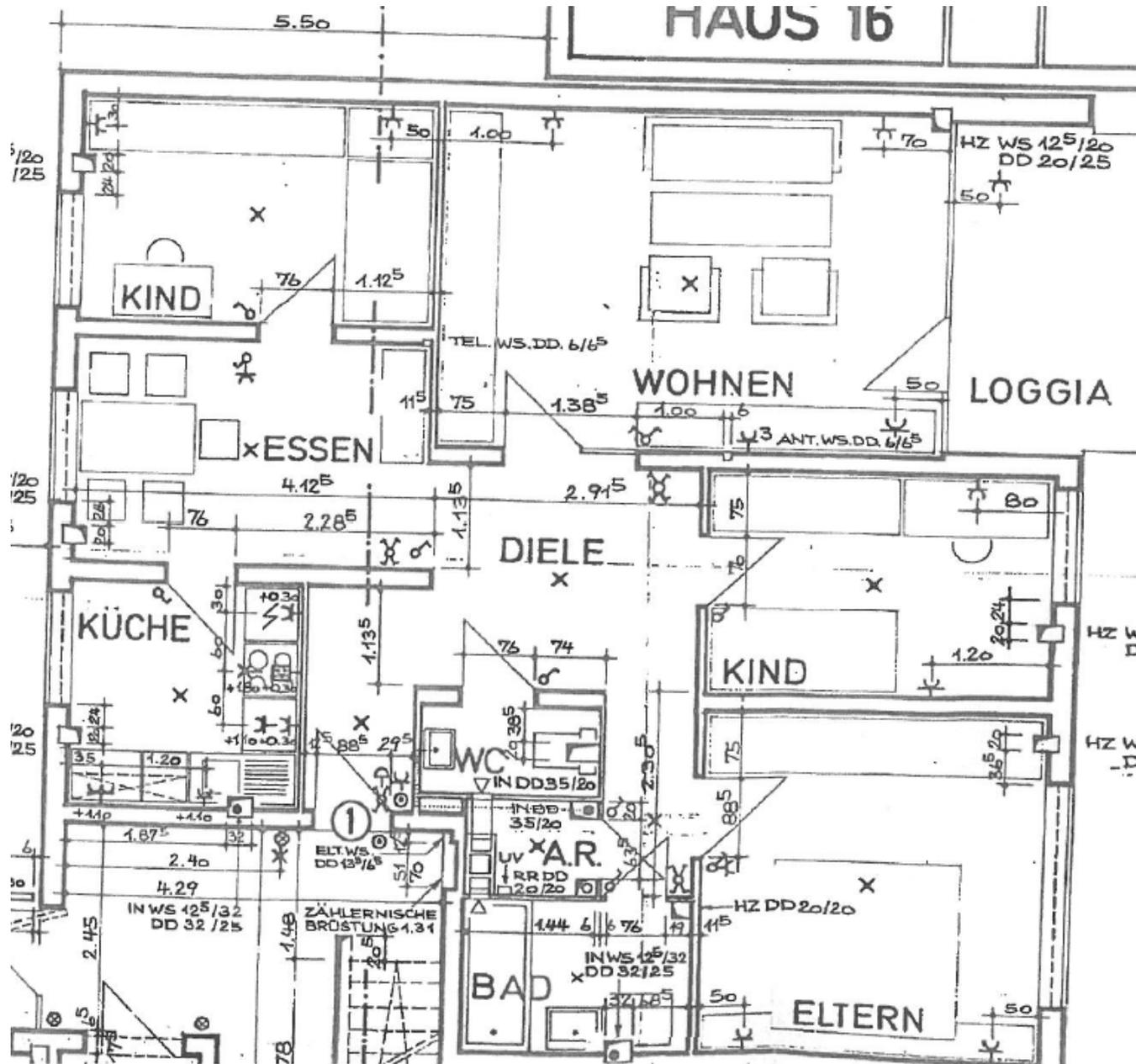
Balkon

Der Balkon präsentiert sich großzügig und modern gestaltet. Der Boden ist mit großformatigen, hellen Fliesen belegt, die für eine freundliche und pflegeleichte Oberfläche sorgen. Eine teils geschlossene, mit hellen Paneelen und markanten schwarzen Elementen verzierte Brüstung bietet sowohl Sichtschutz als auch ein harmonisches Design.



Stellplatz

Zum Abstellen Ihres Fahrzeuges können Sie für 10,- € monatlich einen gekennzeichneten Außenstellplatz anmieten.



Grundriss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche, zwei Kinderzimmer und ein Wohnzimmer mit Balkon



Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Werne mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere RegioBus-Linien sowie der nahegelegene Busbahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Penny und diverse Geschäfte in der charmanten Altstadt sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit mehreren Kitas, Grundschulen, zwei Gymnasien und weiterführenden Schulen.

Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahegelegene Lippeaue, das Solebad, kulturelle Einrichtungen und vielfältige Sportmöglichkeiten an.

Durch die schnelle Anbindung an die A1 sowie die Bundesstraßen B54 und B233 ist auch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet.

Mietpreis: 875,- € Kaltmiete
Nebenkosten: 145,- € Heizkosten & 185,- € Betriebskosten
Optional Stellplatz anmietbar (10,- €)
Kaution: 2.625,- €

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



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 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.