

**Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
in ruhiger Wohnlage von Lünen Alstedde**





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 gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss eines 1987 erbauten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen auf ca. 63 m² ein behagliches Zuhause. Der praktische Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, ein separater Außenstellplatz sowie ein Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Garten, der zum Verweilen im Grünen einlädt. Neben dem eigenen Kellerraum stehen den Bewohnern zudem mehrere gemeinschaftlich nutzbare Bereiche zur Verfügung. Dazu zählen ein Fahrradkeller, ein Waschmaschinen-/Trocknerraum sowie ein Trocknungsraum zum Aufhängen der Wäsche.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gasheizung (Baujahr ca. 2020).

Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kälteren Tagen. Der Endenergieverbrauchswert beträgt 90,9 kWh/(m²*a).

Eine ideale Immobilie für Singles, Paare oder Kapitalanleger – ruhig gelegen und dennoch mit guter Anbindung an die Infrastruktur in Lünen-Alstedde.





Eingangsbereich

Der einladende Flur ist mit einem schönen Parkettboden ausgestattet und vermittelt direkt beim Betreten der Wohnung einen gepflegten Eindruck. Von hier aus sind alle Zimmer der Wohnung zentral begehbar.

Badezimmer

Das helle Badezimmer ist zeitlos in Weiß gehalten und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Die weißen Wand- und Bodenfliesen sorgen für eine freundliche und gepflegte Atmosphäre. Durch das Fenster gelangt Tageslicht in den Raum, was für Helligkeit sorgt und gleichzeitig eine natürliche Belüftung ermöglicht.



Schlafzimmer

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt durch seine freundliche Gestaltung. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Der gepflegte Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter des Raumes. Dank der guten Raumaufteilung bietet das Schlafzimmer genügend Platz für ein Doppelbett, Nachttische sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Somit ist ausreichend Stauraum für Kleidung und persönliche Dinge vorhanden. Ein idealer Rückzugsort zum Entspannen und Erholen.



Wohnzimmer

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt mit seiner freundlichen Atmosphäre zum Verweilen ein. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Ausblick. Der edle Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck.

Dank der großzügigen Raumaufteilung finden hier sowohl eine gemütliche Sofaecke als auch ein Essbereich problemlos Platz. Von diesem Zimmer aus haben Sie zudem direkten Zugang zum Wintergarten, der den Wohnbereich harmonisch erweitert.





Wintergarten

Der helle Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf charmante Weise und bietet einen wunderbaren Platz zum Entspannen. Dank der großen Fensterflächen genießen Sie hier zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Ausblick ins Grüne und profitieren gleichzeitig von viel Tageslicht.

Die geschützte Lage macht den Raum ideal für gemütliche Stunden bei jedem Wetter – ob als Frühstücksplatz, Lesecke oder kleiner Rückzugsort. Durch die direkte Verbindung zum Wohnzimmer entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.







Küche

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet neben ausreichend Arbeitsfläche auch viel Stauraum und genügend Platz für Ober- und Unterschränke. Ein großes Fenster sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der angrenzende kleine Essbereich lädt zu gemütlichen Mahlzeiten im Alltag ein.

Die Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch nach Absprache übernommen werden. Damit haben Sie die Wahl, ob Sie die vorhandene Ausstattung nutzen oder Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.



Garten

Zum Haus gehört ein großzügiger, gepflegter Gemeinschaftsgarten, an dem ein Miteigentumsanteil besteht. Die weitläufige Rasenfläche wird von Bäumen, Sträuchern und liebevoll angelegten Pflanzbereichen eingerahmt und lädt zum Verweilen im Grünen ein. Hier finden Sie Platz zum Entspannen, für gemeinsame Aktivitäten mit Nachbarn oder einfach, um die Sonne zu genießen.

Durch die ruhige und geschützte Lage bietet der Garten eine angenehme Privatsphäre – ein echtes Plus für alle, die Wert auf ein Stück Natur direkt am Haus legen.





Parkplatz

Seitlich des Gebäudes erreichen Sie über die Einfahrt den Garagenhof und den zur Wohnung gehörigen Garagenstellplatz.



Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Lüner Stadtteil Alstedde. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, grünes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass sowohl die Lüner Innenstadt als auch die umliegenden Städte unkompliziert erreichbar sind. Auch die Nähe zur Natur lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Kaufpreis: 149.000,- €

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



Grundriss Wohnung

Flur, Wohnzimmer, Küche,
Schlafzimmer, Wintergarten, Ba-
dezimmer

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 Mitschuldlichkeit 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.