

Sanierte Mietwohnung mit Top-Ausstattung - ca. 73 m<sup>2</sup>  
Wohnen & Wohlfühlen in zentraler Lage von Lünen-Brambauer







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.



Mit sehr viel Aufwand und Liebe zum Detail wurde dieses Mehrfamilienhaus saniert. Die letzten Sanierungsarbeiten wurden erst im Juni 2020 fertig gestellt.

Die gehobene und geschmackvolle Ausstattung der Wohnungen bieten Wohnkomfort auf hohem Niveau. Große und zum Teil bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht. Die Designerböden verleihen den Räumen eine wohnliche Atmosphäre. Die neuen Fenster sind 3-Fach-verglast und schallisoliert. Alle Wände sind neu tapeziert und weiß gestrichen. Die Bäder sind ebenfalls hochwertig ausgestattet.

Diese schöne 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Wohn- & Geschäftshauses in zentraler Lage von Lünen-Brambauer.

Mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> bietet sie idealen Lebensraum für die kleine Familie, Paare oder Alleinstehende mit viel Platzbedarf.

Eine neue Gas-Etagen-Heizung sorgt für wohlige und effiziente Wärme an kalten Tagen. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Im Keller stehen Ihnen ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.



### **Flur**

Der Eingangsbereich bietet Ihnen Platz für Ihre Garderobe und Schuhe. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer.



### **Wohnzimmer**

Hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuelle Möblierung wie Sofa, Esstisch und Schränke zu stellen.









## Küche

Die große Wohnküche ist ein Highlight. Hier können Sie leckere Speisen und Menüs zubereiten und haben viel Platz, um an einen großen Tisch mit der Familie zu essen.

Zwei Fenster mit Unterlichtern sorgen für optimale Belüftung und viel Licht. Pflegeleichte, graue Fliesen wurden ebenso wie der PVC-Fußboden in dieser Küche verlegt.



### **Schlafzimmer**

Das helle Schlafzimmer besticht durch die großen Fenster. Diese sorgen für viel Licht und in Kombination mit dem neuen PVC-Fußboden für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Genießen Sie hier Ihre erholsamen Nächte. Im Schlafzimmer finden Bett, Schränke und Kommoden genügend Platz.



### **Badezimmer**

Das geschmackvolle und moderne Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne, eine Toilette und einen Waschmaschinenanschluss. Das Fenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.

Es ist mit großformatigen bräunlichen Fliesen sowie weißer Sanitärkeramik ausgestattet.





## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Lünen-Brambauer.

Durch die zentrale Wohnlage sind öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte bequem zu Fuß zu erreichen.

Ebenso befinden sich Kindergärten und Schulen in der Nähe.

Die Innenstadt von Dortmund, Waltrop und Lünen sind mit dem Auto in nur ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Hervorragend sind auch die Anbindungen zu den umliegenden Autobahnen und Schnellstraßen.

## Mietpreis: 700,- € Kaltmiete

zzgl. Nebenkosten 161,- €

zzgl. 3 Monatskaltmieten Kautio

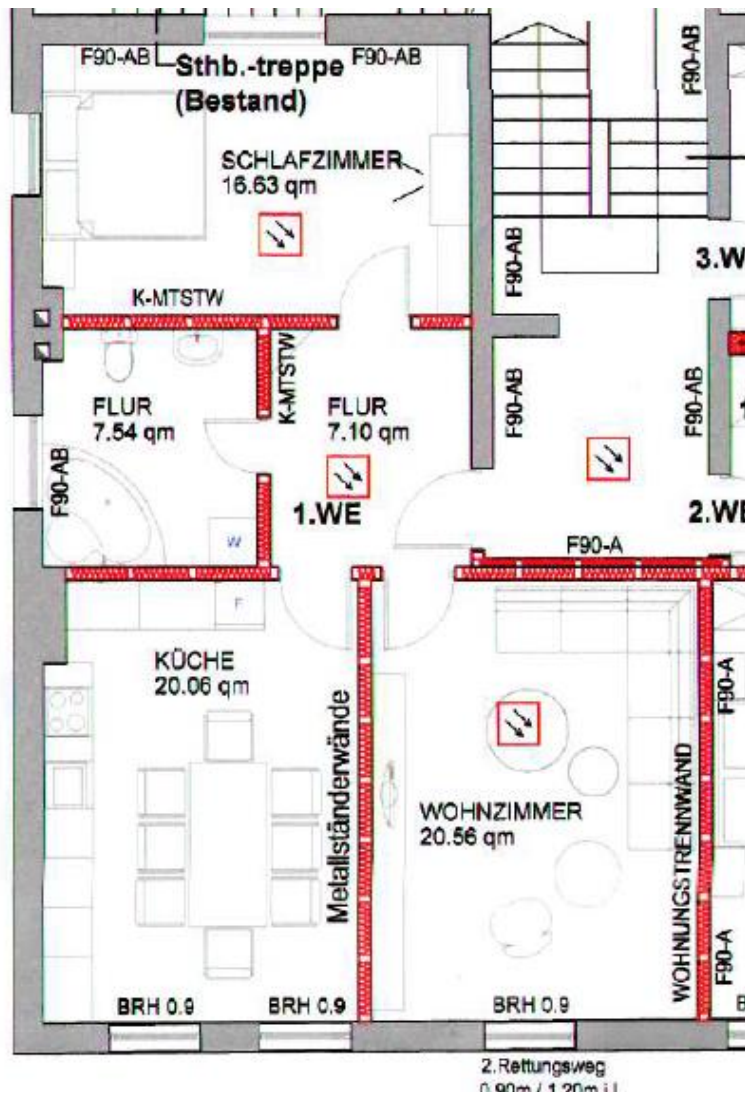
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Vermieters. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**Helmut von Bohlen**  
**Lange Straße 79, 44532 Lünen**  
**Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797**  
**Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





## Grundriss

Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer

**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**

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 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 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 ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeit 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 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 3,48 % 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 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  
Helmut von Bohlen  
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.