

## **Solide Kapitalanlage: Modernisiertes 5-Familienhaus in begerter Wohnlage von Bergkamen-Weddinghofen**







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.



## **Solide Kapitalanlage:**

### **Modernisiertes 5-Familienhaus in begehrter Wohnlage von Bergkamen-Weddinghofen**

Dieses in Massivbauweise errichtete 5-Familienhaus befindet sich auf einem ca. 834 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Wohnlage in Bergkamen-Weddinghofen. Die ruhige aber dennoch zentrumsnahe Wohnlage sorgt für eine gute Vermietbarkeit und somit zu einem zukunftssicheren Investment.

Das 5-Familienhaus wurde im Jahre 1958 errichtet und 1963 durch einen Anbau erweitert. Es wurde fortlaufend instandgehalten und präsentiert sich heute in einem modernen und energetisch sehr gut sanierten Zustand. Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen versprechen eine gute Vermietbarkeit. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon, die Dachgeschosswohnung über eine Loggia und die Erdgeschosswohnung links über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 402 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: 1 x 113 m<sup>2</sup> - 3 x 64 m<sup>2</sup> - 1 x 97 m<sup>2</sup>

Eine im November 2023 installierte Luft-Wärmepumpe sorgt für effiziente Wärme und geringe Nebenkosten. Der Energiebedarfswert beträgt nur 83,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und liegt im Bereich C.

Zum Abstellen der Fahrzeuge stehen den Mietern sechs Stellplätze zur Verfügung. Weitere öffentliche Parkflächen befinden sich entlang der Straße. Das Haus ist voll vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit ca. 29.704,56 €/a.





Das Haus wurde fortlaufend renoviert und instandgehalten.  
Die markantesten Renovierungsmaßnahmen sind folgende:

**1992**

- Ausbau Dachgeschoss mit Dachstuhl & Gauben
- Neue Dacheindeckung
- Fenster (DG)

**1999**

- Fliesenkomplettsanierung im Badezimmer EG-Wohnung rechts

**2001**

- Fliesenkomplettsanierung im Badezimmer OG-Wohnung links

**2002**

- Errichtung von 3 aufgestützten Fertig-Balkonen mit neuen Balkontüren

**2003**

- Fliesenkomplettsanierung im Badezimmer in der OG-Wohnung rechts

**2005**

- Komplettsanierung der EG-Wohnung links (inkl. Badezimmern)
- Fußbodenerneuerung (EG Wohnung links) durch hochwertige Materialien (Parkett, Feinstein und Granitfliesen)



Das Haus wurde fortlaufend renoviert und instandgehalten.  
Die markantesten Renovierungsmaßnahmen sind folgende:

**2006**

- Komplettsanierung der Terrasse der EG-Wohnung links mit Granitplatten

**2007**

- Komplettsanierung des Flachdaches
- Anbau und Verkleidung des gesamten Kamines
- Kompletterneuerung Geländer an der Terrasse der EG-Wohnung links mit einem Edelstahlgeländer

**2011**

- Erstellung einer Doppelstabmattenzaunanlage für den Garten der EG-Wohnung links
- Einbau zwei neuer Fenster im Hausflur
- Einbau von drei Wohnungseingangstüren aus Buche in beiden EG-Wohnungen und beiden OG-Wohnungen

**2012**

- Neue Eingangsstufe aus Granit im Hauseingangsbereich und eine neue Plattierung der Kellertreppe
- Erstellung von 3 Autoeinstellplätzen

**2013**

- Erneuerung aller Zimmertüren in der EG-Wohnung rechts
- Erneuerung aller Zimmertüren in der OG-Wohnung rechts



Das Haus wurde fortlaufend renoviert und instandgehalten.  
Die markantesten Renovierungsmaßnahmen sind folgende:

**2014**

- Erneuerung des Rauputzes im Treppenhaus

**2018**

- Voranstrich und neue Lackierung der Zimmertüren in der OG -Wohnung links
- Einbau einer neuen Hauseingangstür mit ergänzenden Briefkästen und einer Klingelanlage
- Neuer Laminatboden im Wohnzimmer OG -Wohnung links
- Erneuerung von zwei Fenstern und einer Balkontür im Wohnzimmer der EG- Wohnung links
- Parkettfußböden im Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer in der EG -Wohnung links abgeschliffen und neu versiegelt
- Drei neue Zimmertüren in der EG -Wohnung links, die anderen Türblätter wurden aufgearbeitet

**2019**

- Neuer Laminatfußboden im Wohn-, Ess- und Schlafzimmer in der EG- Wohnung rechts

**2020**

- Treppenmauer an dem Außeneingang saniert und eine neue Mauerabdeckung mit Naturstein wurde angebracht
- Errichtung eines Edelstahlgeländers auf der Treppenmauer und Kontrolle + kleine Reparaturen der Terrasse der EG- Wohnung links
- Sanierung des Geländers an der Loggia in der DG- Wohnung





Das Haus wurde fortlaufend renoviert und instandgehalten.  
Die markantesten Renovierungsmaßnahmen sind folgende:

#### **2021**

- Hinteres kleines Terrassendach an der EG– Wohnung links saniert
- Sanierung der Ablaufberme des vorhandenen Revisionsschachtes unter dem Carport
- Errichtung einer Split - Klimaanlage im Schlafzimmer der DG -Wohnung

#### **2022**

- Grundstückszufahrt einschließlich Randeinfassung und Schotterplanum mit Asphaltbefestigung erneuert
- Verlegung eines neuen Laminat in der Küche der OG– Wohnung rechts
- Dachreparatur am Flachdachanbau

#### **2023**

- Neue Mauerabdeckung mit Naturstein am Kellerabgang
- Neuanstrich der ganzen Fassade inklusive Dachunterstand und Kellerfenster

#### **2024**

- Heizungsmodernisierung mit Errichtung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Verlängerung der Garantie auf insgesamt 5 Jahre



### **Treppenhaus**

Das Treppenhaus, das Kellergeschoss sowie die Außenanlagen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.

In 2018 wurde die Hauseingangstür inklusive der Klingel- und Briefkastenanlage erneuert. Vier Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wände sind mit robustem Rauputz versehen.



**Mit besten Voraussetzungen für eine zukünftige Vermietbarkeit:**

- Neue Luft - Wärme - Pumpe-Heizung
- Außenfassade wärme gedämmt und neu gestrichen
- Dach wärme gedämmt
- Isolierverglaste Fenster
- Klimaanlage in der DG-Wohnung
- Balkone, Loggia, Terrasse & Garten
- Stellplätze direkt neben dem Haus
- Beliebte Wohnlage
- Öffentliche Verkehrsmittelanbindungen in alle Richtungen
- Nächste Bushaltestelle ca. 75 m entfernt





### **Anbau Erdgeschosswohnung links**

Die ca. 113 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, eine Diele, ein Esszimmer, eine Küche und zwei Badezimmer.

Diese Wohnung können die Mieter sowohl von einem separaten Eingang als auch über das Treppenhaus des Hauptgebäudes erreichen. Das Wohnzimmer ist mit wohnlichem Echtholz-Parkettboden ausgelegt.



Über den eigenen Wohnungseingang gelangen Sie in den Eingangsbereich und zum Kaminofen. Dieser sorgt ergänzend zur Luft-Wärmepumpe für behagliche Wärme in der Wohneinheit.



### **Erdgeschoss Wohnung links**

Zwei Badezimmer stehen Ihnen in dem Erdgeschoss zur Verfügung. Das Badezimmer angrenzend zum Schlafzimmer verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Das zweite Bad ist mit einer Badewanne, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Die Fenster sorgen für natürliche Belichtung und Belüftung.







**Erdgeschoss**  
**Wohnung links**

Die Wohnung ist mit Parkettboden und hochwertigen Fliesen ausgestattet.





Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die teilüberdachte Terrassenfläche mit Markise. Hier können Sie auch an sonnigen Tagen den Aufenthalt an der frischen Luft genießen. Über die Terasse gelangen Sie in den kleinen Gartenbereich mit Unterstand für Ihr Kaminholz.





## **Erdgeschoss** **Wohnung rechts**

Die ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Diele, eine Küche und ein Badezimmer. Die Wohnung ist mit wohnlichem Laminatfußboden sowie pflegeleichten Fliesen ausgestattet.





Vom geräumigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon der Wohnung. Hier können Sie den Aufenthalt an der frischen Luft genießen.



Die zweite ca. 64 m<sup>2</sup> große Mietwohnung im 1. Obergeschoss rechts verfügt über einen ähnlichen Grundrisstypen. Hier stehen Ihnen ebenfalls ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Badezimmer und eine Küche zur Verfügung.





---

Die Mieterstruktur im gesamten Gebäude ist sehr intakt, sodass die Fluktuation gering gehalten ist.





**1. Obergeschoss Wohnung rechts**



## 1. Obergeschoss Wohnung links

Die ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss links verfügt über einen gespiegelten Grundriss zu den vorigen beiden Wohnungen.





Die Dachgeschosswohnung bietet mit ca. 97 m<sup>2</sup> viel Platz zum großzügigen Wohnen für Paare oder die kleine Familie. Hier stehen Ihnen ebenfalls ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer und eine Küche zur Verfügung.



---

**Dachgeschosswohnung**



Das Schlafzimmer wie auch Kinderzimmer sind mit wohnlichem Stäbchenparkett ausgestattet.





### **Dachgeschosswohnung**

Die großzügige Küche bietet viel Platz zum Kochen und Zubereiten leckerer Speisen. Auch eine Sitzgelegenheit findet hier ihren Platz, sodass Sie ihren morgendlichen Kaffee genießen können.



---

Offen zum Wohnbereich steht Ihnen ein zusätzlicher, offener Raum zur individuellen Gestaltung zur Verfügung. Hier können Sie Ihren Essbereich oder Homeoffice einrichten. Angrenzend zum Terrassenzugang steht Ihnen ein kleiner Abstellraum zum Verstauen diverser Utensilien zur Verfügung.



---

## **Terrasse**

Die Terrasse ermöglicht nicht nur den Aufenthalt an der frischen Luft, sondern auch einen traumhaften Fernblick.



Insgesamt stehen Ihren Mietern seitlich des Hauses sechs Außenstellplätze zur Verfügung.

**Lage:**

Dieses Haus befindet sich in beehrter Lage von Bergkamen-Weddinghofen, nahe der Eissporthalle, der Tennisanlage sowie des neuen Hallenbades.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Freizeitaktivitäten und Spazierwege sind kurzen Weges zu erreichen. Auch Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung.

Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie die A2 stehen ebenfalls zur Verfügung.



**Der Kaufpreis: 595.000,- €**

**zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.**

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](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



Erdgeschoss links



Erdgeschoss rechts



1.Obergeschoss links



1.Obergeschoss rechts





Dachgeschoss



**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 Mitsächlichkeit 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 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.