

Attraktive 2-Zimmerwohnung  
mit hochwertiger Ausstattung in Selm-Bork





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 schöne neuwertige Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 7-Familienhauses, welches im Jahre 2017 in begehrter Wohnlage von Selm-Bork erbaut wurde.

Das gesamte Haus inklusive der Außenanlagen präsentieren sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

Die 2-Zimmerwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup>, idealen Lebensraum für Paare oder Singles.

Eine Erdwärmeheizung sorgt für wohlige Wärme an kälteren Tagen. Der Energiebedarfswert beträgt 14,3 kWh(m<sup>2</sup>a).



Jeder Mensch sehnt sich nach einem ruhigen Wohnraum und möchte gleichzeitig die Option haben, unmittelbar an den Vorzügen städtischen Lebens teilhaben zu können.

Das Wohnhaus in Selm-Bork erfüllt genau diese Vorstellungen.

In zentraler Lage von Selm, unweit des Stadtkerns von Bork und nur wenige Fahrminuten des Zentrums von Selm entfernt, entstand ein modernes Wohnhaus mit 6 Carports und einem Außenstellplatz.



Bereits beim Betreten des Hausflurs werden Sie erkennen, dass es sich hier um ein hochwertiges und gut ausgestattetes Haus handelt. Hier ist alles gut durchdacht und umgesetzt.

Ein Fahrstuhl führt Sie in den Keller und bis in das 2. Obergeschoss. Die dritte Etage erreichen Sie über wenige Treppenstufen.







Die Wohnung ist großzügig und offen gestaltet und verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad.

Die vielen bodentiefen, dreifachverglasten Kunststofffenster sorgen für reichlich Licht. Elektrische Rollläden dienen als Sonnenschutz.

Eine Erdwärmeheizung als Fußbodenheizung sorgt in der Wohnung für angenehme und effiziente Wärme.

Außerdem steht Ihnen ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung.







Ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken und einer Toilette runden das Raumangebot ab.

Die im Kellergeschoss gelegenen Waschküche erreichen Sie auf kurzem Wege über den Aufzug.



### **Erholsames Wohnen**

Dieses Wohnhaus erfüllt höchste Wohnansprüche in herrlicher Lage.

Genießen Sie ausgiebige Spaziergänge in der naturnahen Umgebung oder frühstücken Sie gemütlich in dem Stadtkern von Bork.

Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar.







**Lage:**

Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage von Selm-Bork, nur wenige Fahrminuten vom Selmer Stadtzentrum entfernt.

Ärzte, Apotheken, Restaurants, Eisdielen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

Die umliegende, herrlich grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren ein.

Anbindungen an den öffentlichen Bus- und Bahnverkehr befinden sich in der Nähe. Auch die umliegenden Städte wie Lünen, Dortmund und Münster erreichen Sie über die B236 oder die A2.

**Der Mietpreis: 527,00 €**

Nebenkosten: 143,00 €  
Carport 40,00 €  
Kautiion: 2 Nettokaltmieten

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

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





### Grundriss

Flur, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer

### Ausstattung:

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Kompletter Bodenbelag
- Balkon
- Abstellraum im DG
- Carport

**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 Gerichtsstandvereinbarung 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.