

Moderne Bürofläche in verkehrsgünstiger Lage von Lünen





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.



Gewerbeimmobilie in Top-Lage

Diese insgesamt ca. 250 m² große Gewerbefläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1992 erbauten Geschäftshauses.

Das Bürogebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Lünen.

Direkt seitlich des Gebäudes stehen Ihren Kunden und Mitarbeitern bis zu 10 Parkplätze (je 25,- €) zur Verfügung.

Eine Gaszentralheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme.

Den barrierearmen Zugang sichert der Personenaufzug, welcher in 2024 modernisiert wurde. 2023/2024 wurde bereits das gesamte Treppenhaus renoviert.

Ein Glasfaseranschluss ist im Keller für die Bürofläche bereits vorbereitet worden und muss mit dem IT-Berater abgestimmt werden.





Eingang

Die Einheit befindet sich im zur Gartenseite gelegenen Gebäudetrakt. Der große Foyerbereich lädt aufgrund seines Zuschnitts ebenfalls zu Besprechungen ein, dieser könnte auch zur Büronutzung umgestaltet werden.



Großraumbüro Blickrichtung 1

Auf dieser ca. 118 m² großen Bürofläche können Sie z.B. ein Großraumbüro realisieren. Ebenso ist eine Aufteilung in kleinere Büroräume umsetzbar.



Großraumbüro Blickrichtung 2

Die großen Fensterflächen verfügen über außenliegende Jalousien, sodass auch bei sehr sonnigem Wetter komfortabel gearbeitet werden kann. Die deckenhohen Einbauschränke sind platzsparend und äußerst praktisch.

Im Frühjahr 2021 wurde in den Büros neuer Teppichboden verlegt und die Wände gestrichen.

Im Bodenkabelkanal sind hier die Verkabelungen untergebracht.



Büro Blickrichtung 1



Büro Blickrichtung 2

Dieses separate Büro ist über das Großraumbüro zu erreichen. Hier können individuelle Beratungsgespräche durchgeführt werden. Alternativ eignet es sich als Chefbüro.



Personalraum Bild 1



Personalraum Bild 2

Der Personalraum verfügt über genügend Stellfläche für einen Essbereich. Eine Einbauküche ermöglicht Ihnen die Zubereitung von Speisen in Ihren Pausenzeiten. Sie können den Raum auch gerne nach Ihren eigenen Wünschen neu gestalten.



Waschräume

Die Büroeinheit verfügt über getrennte Toiletten (Damen/Herren) und ein behindertengerechtes WC.





Außenbereich

Die Außenfassade des Gebäudes wurde im Jahre 2023 renoviert. Im Außenbereich stehen Ihnen neben 10 Parkplätzen auch ein überdachter Fahrradständer sowie ein Sitz- und Raucherbereich zur Verfügung. Weitere Veranstaltungsräume (inkl. Foyer und Wintergarten) können im benachbarten Akademiegebäude nach Absprache, gegen Gebühr genutzt werden.



Stellplätze

Insgesamt 10 Stellplätze stehen Ihnen und Ihren Kunden direkt seitlich der Gebäude zur Verfügung.



Lage

Der Gewerbekomplex befindet sich in einem Gewerbegebiet an der Grenze von Lünen zu Dortmund. Marktnah im Grüngürtel der Ballungsrandzone gelegen und verkehrstechnisch optimal eingebunden, bietet der Dienstleistungspark unternehmensbezogenen Dienstleistungen aber auch innovativen Produktions- und Handwerksbetrieben hervorragende Ansiedlungsbedingungen. Der Standort vereint in einem kreativen Umfeld moderne Architektur mit ökologischen Gestaltungs- und Funktionskriterien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Friseure, Bäcker, Restaurants, etc. sind mit dem Auto in ca. 3 - 5 Minuten gut zu erreichen. Die Lüner City erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Mit seiner Lage im östlichen Ruhrgebiet und der verkehrstechnisch günstigen Anbindung zwischen A1, A2 und A45, sowie der Nähe zum Dortmunder Flughafen bietet dieses Gewerbegebiet beste Standortvoraussetzungen für Ihr Unternehmen.

Kaltmiete: 2.402,- € Staffelmiete

Nebenkosten: 625,55€

Kautions: 5 Bruttomonatsmieten
(Kaltmiete + Stellplätze + Betriebskosten + Steuer)

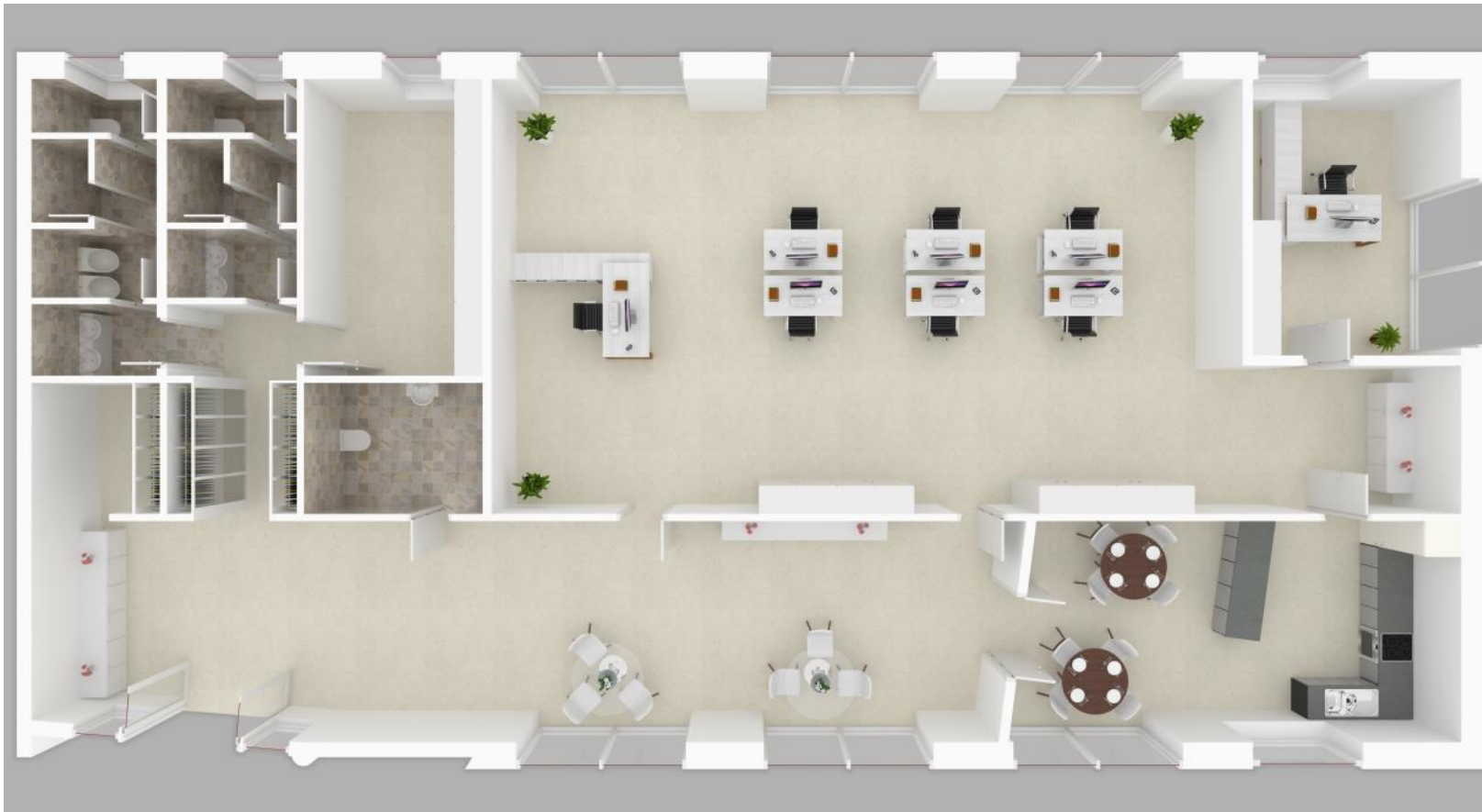
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Vermieters.
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



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





Grundrissaufteilungen

Foyer, Garderobenbereich, Damen-WC, Herren-WC, behindertengerechtes WC, Personalraum, Lagerraum, Großraumbüro, Chefbüro

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.