

Wohn- und Geschäftshaus mit Charme und Stil
Kapitalanlage in zentraler Lage von Werne





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.



Im Herzen der denkmalgeschützten Altstadt von Werne befindet sich dieses charmante ehemalige Ackerbürgerhaus aus dem Jahr 1903 (Umbau 1950) mit denkmalgeschützter Fassade. Das Haus steht auf einem ca. 332 m² großen Grundstück wurde im Rückwärtigen Bereich durch einen Anbau erweitert.

Das sanierte und modernisierte Haus ist nach WEG in fünf Teileigentums-Einheiten aufgeteilt: 4 Wohnungen sowie 1 Ladenlokal im Erdgeschoss, mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 343 m².

Die Erdgeschosswohnung punktet mit Terrasse und mit einem herrlichen Garten, die Dachgeschosswohnung bietet dank Spitzboden Duplex-Charakter und ist ebenso wie das Apartment am Laden mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Beheizt wird das teilunterkellerte Haus (ca. 75 %) über eine moderne Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2022; Wärmemengenzähler sowie Kalt- und Warmwasserzähler sind für jede Eigentumswohnung als auch für das Ladenlokal vorhanden.

Die zentrale Innenstadtlage mit Geschäften, Gastronomie und Wochenmarkt in fußläufiger Entfernung sichert eine nachhaltige Vermietbarkeit von Wohn- und Gewerbeflächen – eine solide Kapitalanlage mit bewährtem Nutzungsmix. Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 121,3 kWh/(m²·a), Effizienzklasse D, Energieträger Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger 2022.

Mit einem Anwohner-Parkausweis (ca. 30,- € pro Jahr) haben die Bewohner die Möglichkeit, in direkter Nähe des Hauses zu parken.







Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird derzeit als Hundesalon mit Fachgeschäft für Tierbedarf genutzt und gehört zu den Highlights des Hauses: Warme Terrakotta-Fliesen, freiliegende historische Holzbalken und die bogenförmige Schaufensterfront mit Sprossenverglasung schaffen ein Ambiente mit unverwechselbarem Altstadt-Charme. Der Verkaufsraum gliedert sich in mehrere offen verbundene Zonen, ideal für eine abwechslungsreiche Warenpräsentation. Im hinteren Bereich schließen sich die funktionalen Arbeitsräume an – darunter eine professionelle Edelstahl-Hundewaschanlage mit Warmwasserboiler, ein separater Pflegeraum mit Trimm Tisch sowie Lagerflächen und ein WC.



Apartment

Eine interne Treppe führt von der Gewerbeeinheit direkt zum Apartment im Obergeschoss: Hier bietet ein großzügiges, helles Apartment unter dem charakteristischen Sichtdachstuhl mit Küchenzeile Platz für exklusives Wohnen mit Loft-Charakter, ergänzt durch ein hochwertiges, modernes Bad mit ebenerdiger Glasdusche, Duschpaneel und Doppelwaschtisch. Zur Zeit ist das Apartment mit der Gewerbeeinheit verbunden und bietet somit auch Raum für Pausenbereich und Büro.

Hier besteht maximale Flexibilität:

- Das Apartment ist eine abgeschlossene Teileigentumseinheit und kann auch durch einen eigenen Zugang direkt vom Treppenhaus aus begangen und somit separat vermietet werden.
- Des weiteren besteht die Möglichkeit das Apartment mit der Wohnung im 2. Obergeschoss zu verbinden. Hierfür sind Treppe und Zugang bereits vorhanden.

Ob Fortführung des etablierten Konzepts, Einzelhandel, Dienstleistung, Atelier oder Praxis – diese flexible Einheit bietet Raum für vielfältige Ideen in bester Altstadtlage von Werne.





Badezimmer

Das Badezimmer ist mit weißer Keramik sowie mit einer modernen Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeit. Die hellen Fliesen verleihen dem Badezimmer eine freundliche Atmosphäre.





Wohnung Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



Bei den Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss handelt es sich jeweils um separate Eigentumswohnungen. Zurzeit sind diese beiden Wohnungen miteinander verbunden und als eine Wohneinheit vermietet. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss empfängt mit einer praktischen Diele, die dank Garderobenbereich und Platz für Schuhschränke den Alltag komfortabel organisiert. Die hochwertige Holzterasse mit Edelstahl-Elementen führt ins Obergeschoss und verleiht dem Entree zusammen mit dem warmen Farbkonzept einen wohnlichen Charakter.



Das Tageslichtbad im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne inklusive Duschmöglichkeit ausgestattet. Weiße Wandfliesen, maritime Mosaikakzente und der blaue Fliesenboden verleihen dem Raum eine freundliche, frische Note. Die in die Decke eingelassenen Strahler sorgen für eine optimale Ausleuchtung.

Wohnung Erdgeschoss Badezimmer



Wohn- und Essbereich

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Mediterrane Terrakotta-Fliesen, strukturierte Wandflächen und die abgesetzte Decke mit integrierten Spots schaffen ein stimmungsvolles Ambiente.

Ein Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für behagliche Wärme, während die bodentiefe Fensterfront den Blick ins Grüne freigibt und über die Terrassentür direkt in den Garten führt. Hier finden Wohnlandschaft und Esstafel gleichermaßen ihren Platz – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.











Ein echtes Wohlfühl-Highlight ist die großzügige Wohnküche im Landhausstil. Die hochwertige Einbauküche mit cremeweißen Kassettenfronten, Echtholz-Arbeitsplatten und charmantem Keramik-Spülbecken ist komplett ausgestattet – unter anderem mit Gaskochfeld, Edelstahl-Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler. Verglaste Oberschränke, Unterbaubeleuchtung und die abgesetzte Decke mit Spots setzen die Küche stimmungsvoll in Szene. Dank des großzügigen Zuschnitts findet auch ein Esstisch bequem Platz, und über die Fenster und die Terrassentür fällt reichlich Tageslicht in den Raum – mit direktem Zugang zur Holzterrasse wird die Küche im Sommer zur Schaltzentrale zwischen drinnen und draußen. (Die Küche befindet sich im Eigentum des Mieters.)



Terrasse und Garten



Garten-Impressionen



Garten

Der große Garten ist wie eine grüne Oase mitten in der Innenstadt. Ein echtes Highlight, dass man so in dieser Art nur sehr selten findet.

Hier genießen die Bewohner der Erdgeschosswohnung die grüne Umgebung und die frische Luft. In Verbindung mit der großen Terrasse bietet der Garten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Platz zum Spielen und Toben für Kinder.







1. Obergeschoss

Die massive Holzterasse führt in die Wohnung im 1. Obergeschoss. Hier befindet sich eine kleine Galerie, die derzeit als Bibliothek genutzt wird. Drei Zimmer, ein Badezimmer, ein Flur sowie ein Balkon runden hier das Raumangebot ab. Einer der Räume wird derzeit als Näh- und Arbeitszimmer genutzt – dank guter Belichtung und großzügigem Zuschnitt flexibel als Homeoffice, Hobby- oder zusätzliches Kinderzimmer nutzbar.



Schlafzimmer (OG):

Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Schlafzimmer, das bequem ein Doppelbett samt Schrankwand aufnimmt. Über die bodentiefe Fenstertür gelangt man auf den Balkon – morgens mit dem ersten Kaffee in den Tag starten, mit Blick über die Dächer der Altstadt.



Das helle Kinderzimmer mit großer Fensterfront eignet sich ebenso als Gästezimmer und bietet ausreichend Platz für Bett, Schrank und Spielbereich.



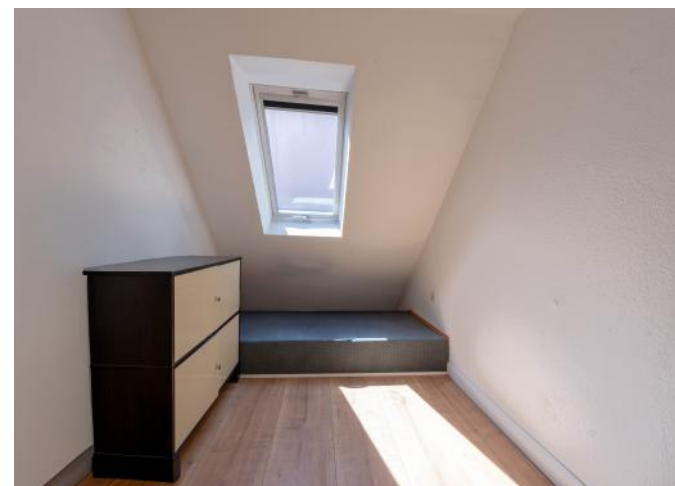
Das Badezimmer im 1. Obergeschoss punktet mit einer großen, ebenerdigen Walk-in-Dusche mit dekorativer Mosaikverfliesung, geschwungenem Waschtisch mit Unterschrank – praktisch und stilvoll zugleich.



Wohnung Dachgeschoss, Eingangsbereich

Die ca. 96,08 m² große Wohnung wird über einen eigenen Eingangsbereich im Obergeschoss erschlossen. Die freundliche Diele mit Holzboden und Garderobenbereich bildet den Auftakt, von hier führt die Treppe hinauf in die Wohntage im Dachgeschoss. Im weiteren Verlauf erschließt sich ein helles Dachstudio.

Angrenzend zur Wendeltreppe bietet ein geräumiger Abstellraum Platz zum Unterstellen diverser Utensilien.







Wohnzimmer

Der gemütliche Wohn- und Essbereich verbindet Wohnkomfort mit dem besonderen Charme des Dachgeschosses. Ein moderner Kaminofen schafft an kalten Tagen wohlige Wärme, das große Fenster mit tiefer Fensterbank rahmt den Blick ins Grüne, und der offene Übergang zur Küche lässt die Ebene großzügig und verbunden wirken.



Küche

Die lichtdurchflutete Wohnküche ist ein echter Hingucker: Die rustikale Backstein-Akzentwand, Arbeitsplatten in Echtholzoptik und der Zugang zum Balkon verleihen dem Raum Loft-Charakter. Bei dem Ausbau des Daches wurde hier ein zusätzliches Dachflächenfenster platziert. Es sorgt in Verbindung mit den Einbauspots für Helligkeit. Eine Klimaanlage schafft angenehme Temperaturen auch im Hochsommer – und über die Balkontür wird die Küche im Sommer um ein grünes Freiluft-Esszimmer erweitert.



Balkon

Der Balkon mit Markise und widerstandsfähigem WPC-Dielenboden präsentiert sich als grüne Oase über den Dächern der Altstadt: Geschützt zwischen Klinkerwand und Sichtschutz entsteht hier ein lauschiger Freisitz, der dank Süd-Ausrichtung und üppiger Bepflanzungsmöglichkeiten viel Raum für den eigenen kleinen Dachgarten bietet – der perfekte Rückzugsort für laue Sommerabende.

Mit einer Tiefe von ca. 2 m bietet er viel Platz für Tisch und Stühle.







Schlafzimmer

Das ruhige Schlafzimmer bietet mit Holzboden, Dachflächenfenster und Platz für einen großzügigen Schrank ein behagliches Refugium unter der Dachschräge.

Badezimmer

Das Tageslichtbad mit Dachflächenfenster ist mit Badewanne samt Duschköglichkeit ausgestattet. Weiße Fliesen und der kontrastierende anthrazitfarbene Boden geben dem Raum eine klare, freundliche Anmutung.



Dachstudio

Das Highlight der Wohnung wartet ganz oben: Über die Wendeltreppe erreicht man das großzügige Dachstudio unter dem offenen Spitzgiebel. An heißen Sommertagen sorgt eine mobile Klimaanlage für angenehme Raumtemperatur. Heller Dielenboden, Dachflächenfenster und die markanten Giebelfenster schaffen einen lichtdurchfluteten Raum mit besonderer Atmosphäre – ob als Musikzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder kreativer Rückzugsort: Diese zusätzliche Ebene macht die Wohnung zu etwas ganz Besonderem.





Grundriss Erdgeschoss

- **Ladenlokal (links)**
- **Wohnung Erdgeschoss (rechts)**



Grundriss Obergeschoss

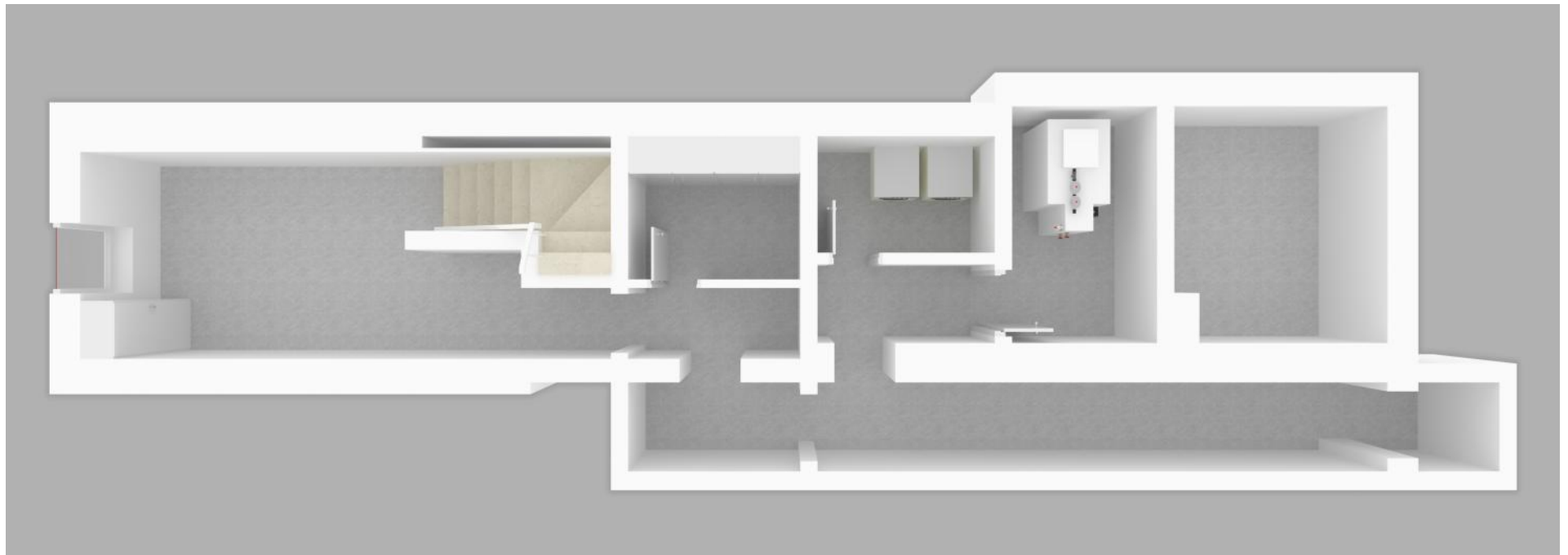
- **Apartment (links)**
- **Wohnung 1. Obergeschoss (rechts)**



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachstudio



Grundriss Kellergeschoss



Lage:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Werne: mitten in der denkmalgeschützten Altstadt, nur wenige Gehminuten vom historischen Marktplatz mit seinem markanten Alten Rathaus entfernt. Die liebevoll erhaltenen Fachwerkhäuser, verwinkelten Gassen und die Kirche St. Christophorus prägen das unverwechselbare Bild des Stadtkerns – ein Umfeld, das Wohnen und Arbeiten mit echtem historischem Flair verbindet. Sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar: inhabergeführte Geschäfte, Cafés und Restaurants, Ärzte, Apotheken und der beliebte Wochenmarkt liegen quasi vor der Haustür. Auch das Solebad und die Lippeauen mit ihren Rad- und Spazierwegen sind schnell erreicht und bieten Naherholung direkt vor Ort. Familien profitieren von Kindergärten und Schulen aller Formen im Stadtgebiet. Verkehrstechnisch ist die Lage ebenso überzeugend: Über die nahegelegene A1 sind Dortmund, das Ruhrgebiet und Münster zügig erreichbar, der Bahnhof Werne verbindet die Stadt im Nahverkehr mit Dortmund und Münster. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, historischem Ambiente und guter Anbindung macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, Mieter und Gewerbetreibende – und sichert die nachhaltige Nachfrage, die eine Kapitalanlage in dieser Lage so wertstabil macht.

Der Kaufpreis: 598.000 €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

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



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).

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 ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit 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.