

Moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler 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.





Diese ca. 86 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines Wohn- & Geschäftshauses der Fußgängerzone von Lünen.

Das Haus wurde 1967 in einer sehr begehrten Wohnlage in der City von Lünen erbaut und präsentiert sich mit seinen Außenanlagen in einem gepflegten Zustand.

Der Zugang zur Wohnung befindet sich auf der rückwertigen Seite des Gebäudes und bietet einen angenehmen Zugang abseits der Fußgängerzone.

Die Wohnung wird über eine Ölheizung beheizt und sorgt so für angenehme Wärme. Der Energiebedarfskennwert liegt bei 118,0 kWh/(m²a).

Im Keller steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung.



Eingangsbereich

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung. Der geräumige Einbauschränk, bietet zusätzlichen Stauraum.

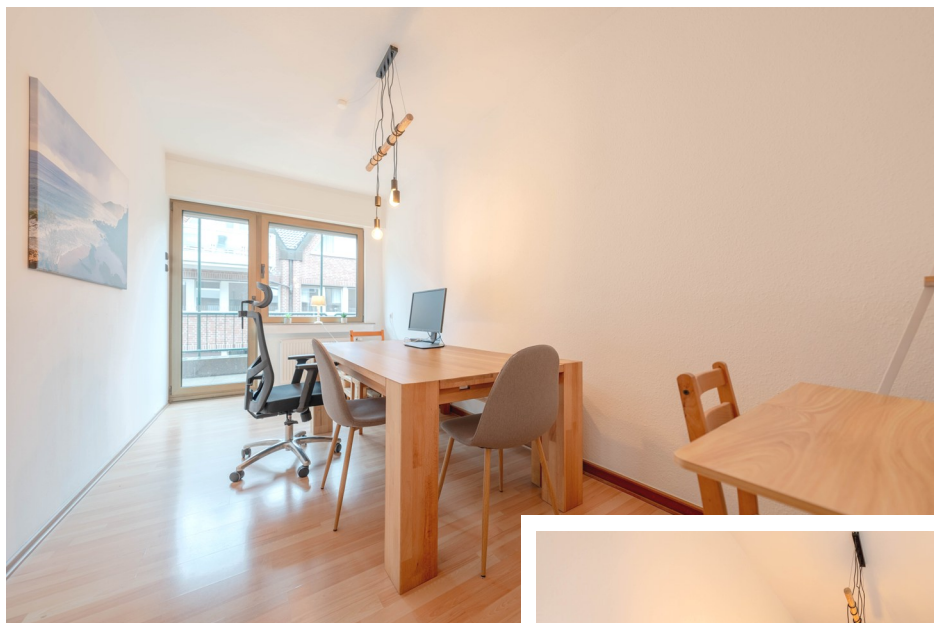


Badezimmer

Das moderne Badezimmer verfügt eine großzügige, bodengleiche Dusche und hochwertige Glasabtrennung.

Die hellen Wandfliesen in Kombination mit den dunklen Bodenfliesen schaffen ein stilvolles und zeitloses Ambiente.

Zudem bietet das Bad ein Waschbecken, eine Toilette und einen praktischen Waschmaschinenanschluss.



Essbereich

Über den Eingangsbereich gelangen Sie rechter Hand in den hellen Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon sowie in die Küche. Der gut geschnittene Raum bietet ausreichend Platz für eine große Tafel.







Küche

Angrenzend zum Essbereich befindet sich die geräumige Küche. Die Küche verfügt über genügend Platz zum Zubereiten der Speisen.

Praktisch: Die Küche wird dem Mieter unentgeltlich überlassen, der Vermieter übernimmt für den Zustand und Funktion keine Haftung.





Balkon

Hier können Sie Ihre Abende gemütlich ausklingen lassen oder den Tag mit einem gemütlichen Frühstück an der frischen Luft genießen.



Wohnzimmer

Das große Wohnzimmer bietet viel Platz für ein Sofa, Schränke und Kommoden. Eine große Fensterfront sorgt für reichlich Lichteinfall und einen herrlichen Blick über die Lüner Innenstadt.



Schlafzimmer

Angrenzend zum Wohnzimmer befindet sich das großzügige Schlafzimmer. Der geräumige Schlafbereich bietet viel Platz für ein großes Bett, einen großen Kleiderschrank sowie zusätzliche Kommoden.



Lage

Diese Mietwohnung befindet sich in der schönen Innenstadt von Lünen.

Durch die unmittelbare Zentrums-
lage erreichen Sie fußläufig
Ärzte, Apotheken, Restaurants,
Eisdielen und vielfältige Geschäfte,
die zum gemütlichen Einkaufsbum-
mel in der geschmackvoll gestalte-
ten Fußgängerzone einladen.

Das Stadttheater ist ebenfalls fuß-
läufig zu erreichen. Genießen Sie
ausgedehnte Spaziergänge entlang
der „Lippe“, dem Fluss, der sich
malerisch durch die Innenstadt von
Lünen schlängelt. Die nächste Bus-
haltestelle ist nur ca. 150 m ent-
fernt.

Mietpreis: 645,- € Kaltmiete (bezugsfrei ab 01.10.2026)
Nebenkosten: 250,- € Nebenkosten zzgl. Strom
Kaution: 2 Kaltmieten

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

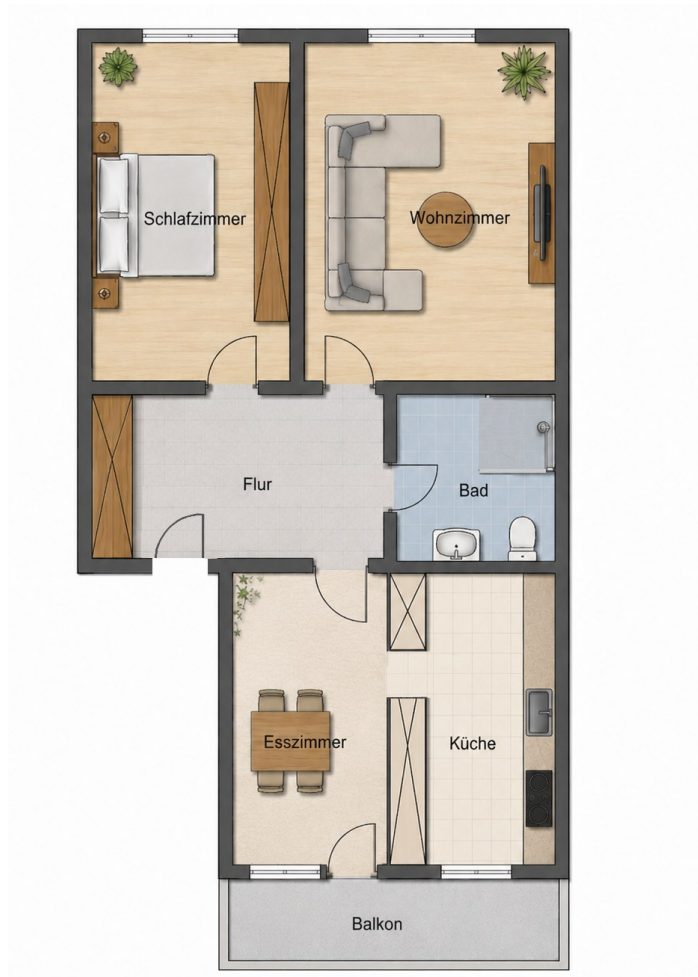


von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG i. G.
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss

Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer,
Badezimmer, Esszimmer, Küche

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 i. G.

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 i. G. 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 i. G. 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 i. G. ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG i. G. 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 i. G. 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 i. G.
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.