

***Kapitalanlage in Lünen-Wethmar – 4-Familienhaus
mit Garten, Terrasse, Balkonen und Garagen***





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.



Dieses vollvermietete 4-Familienhaus in Lünen-Wethmar wurde ursprünglich im Jahr 1912 errichtet und bietet auf einem ca. 483 m² großen Grundstück eine Gesamtwohnfläche von rund 293 m². Die vier Wohneinheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss, einen Anbau sowie das 1. und 2. Obergeschoss. Ergänzt wird das Angebot durch drei vermietete Garagen sowie einen Garten mit Gartenlaube.

Die Immobilie wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Unter anderem erfolgten Maßnahmen an Heizungsanlage, Bädern, Fassade, Balkonen und Fenstern. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005. Der vorliegende Verbrauchsenergieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 185 kWh/(m²·a) aus.

Aktuell sind sämtliche Wohnungen und Garagen vermietet. Die monatlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 2.600 €, entsprechend 31.200 € p. a. Damit bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für Kapitalanleger, die einen bereits vollständig vermieteten Bestand in gefragter Wohnlage von Lünen-Wethmar suchen.







Treppenhaus

Das breite und helle Treppenhaus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die weiß lackierte Holztreppe versprüht in Verbindung mit den gedrechselten Handläufen einen ganz besonderen Charme.



Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung verfügt über ca. 77,38 m² Wohnfläche und bietet eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung. Vom zentralen Flur aus sind die einzelnen Wohnräume bequem erreichbar. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch seine Fensterflächen angenehm mit Tageslicht versorgt wird. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Ein Balkon rundet das Raumangebot ab.



Das Tageslichtbad ist vollständig gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem soliden, funktionalen Zustand, wobei Ausstattung und Gestaltung perspektivisch Modernisierungspotenzial bieten. Die separate Küche ist mit einem großen Fenster ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.



Das Haus wurde durch einen Anbau erweitert. So entstand eine zusätzliche ca. **56 m²** große Maisonette-Wohnung. Diese Wohnung überzeugt durch eine großzügige und klassische Raumaufteilung mit hellen Wohnräumen. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für einen separaten Wohn- und Essbereich und verfügt über einen direkten Zugang zur ca. 16 m² großen Dachterrasse. Diese bietet eine angenehme Außenfläche mit weitem Blick über die umliegende Bebauung.



Weiterhin stehen ein großzügiges Schlafzimmer sowie eine separate Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.





Die ca. 79,58 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine gut nutzbare und familienfreundliche Raumaufteilung. Vom zentralen Flur aus sind die einzelnen Wohn- und Schlafräume bequem erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für eine individuelle Wohn- und Essgestaltung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WC. Ein besonderes Plus ist der überdachte Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und einen angenehmen Blick über die Umgebung ermöglicht. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem soliden, teilweise modernisierten Zustand.





Die ca. 79,58 m² große Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine abwechslungsreiche Raumaufteilung und einen individuellen Wohncharakter. Neben den regulären Wohnräumen steht im darüberliegenden ca. 22 m² großen Dachstudio zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, die das Platzangebot sinnvoll erweitert.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz und ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Parkett- und Holzoberflächen sowie teilweise holzverkleidete Decken prägen den individuellen Charakter der Wohnung.



Der Flur verbindet die Räumlichkeiten der Wohnung miteinander. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, weißer Sanitärkeramik und hellen Fliesen ausgestattet. Ein besonderes Plus ist der Balkon, der einen geschützten Außenbereich mit Blick über die umliegende Bebauung bietet.



Zusätzlichen Raum bietet das ca. 22 m²große Dachstudio, das aufgrund seiner Dachschrägen und offenen Gestaltung einen besonderen Charakter besitzt und sich als vielseitige Nutzfläche, beispielsweise für Hobby, Arbeiten oder Abstellzwecke, anbietet. Ergänzt wird die Etage durch ein separates WC.

Insgesamt bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot mit zusätzlichem Flächenpotenzial.



Der großzügig befestigte Innenhof ermöglicht komfortable Bewegungs- und Abstellflächen und erschließt zugleich die rückwärtigen Gebäudeteile, die drei Garagen sowie den Garten.

Besonders praktisch ist das zusätzliche Angebot an Garagen und Nebengebäuden. Diese schaffen wertvolle Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte oder weitere Gegenstände und unterstreichen das insgesamt vielseitige Platzangebot der Immobilie.



Auch die Außenflächen bieten ein großzügiges Platzangebot und ergänzen die Immobilie sinnvoll. Der rückwärtige Bereich gliedert sich in einen befestigten Innenhof sowie eine separate Gartenfläche. Der Garten bietet trotz des derzeit eher einfachen Pflegezustands viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Vorhandene Bäume, Sträucher und weitere Bepflanzungen sorgen bereits für eine gewachsene Gartenstruktur.

Mit überschaubaren gestalterischen Maßnahmen lässt sich hier ein attraktiver Aufenthalts- und Freizeitbereich schaffen.

Dem Garten ist eine eigene Gartenlaube zugeordnet.



FACT SHEET

ALLE WICHTIGEN INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK



4-Familienhaus

Kapitalanlage in Lünen-Wethmar
mit Garten, Terrasse, Balkonen und Garagen



LAGE



44534 Nordlünen
Wethmar

Ruhige, begehrte Wohnlage mit
hervorragender Anbindung und
hoher Lebensqualität.



OBJEKTART

4-Familienhaus



BAUJAHR

1912



WOHNFLÄCHE

ca. 293 m²



GRUNDSTÜCK

Kaufgrundstück



Mieteinnahmen

31.200 € p.a.



STELLPLÄTZE

3 Garagen



KAUFPREIS

549.000 €



ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis
F | 185 kWh/(m²·a)



HIGHLIGHTS

- ✓ Gute Infrastruktur
- ✓ Gut geschnittene Grundrisse
- ✓ 3 Balkone
- ✓ 1 Dachterrasse
- ✓ Garten mit Gartenlaube
- ✓ Ideal für Kapitalanleger

„EINE GUTE
INVESTITION IN
DIE ZUKUNFT“



AUSSTATTUNG (AUSZUG)

- Gas-Zentralheizung
- Laminatboden
- 3 Balkone / Dachterrasse
- Kunststoff-Fenster mit Rollläden
- Gepflegter Zustand
- Helles Treppenhaus
- Keller u. Waschküche



SONSTIGES

- Voll vermietet
- 4-Familienhaus
- 3,57% Käuferprovision
- Alle Angaben ohne Gewähr

*Wir freuen uns auf
Ihre Anfrage.*

KOMPETENT | PERSÖNLICH | ZUVERLÄSSIG



Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und infrastrukturell gut erschlossener Lage von Lünen. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar; zugleich bietet die Wohnlage einen wichtigen Nahversorgungsbereich mit zahlreichen Angeboten des täglichen Bedarfs.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busverbindungen sowie den nahegelegenen Lünen Hauptbahnhof gegeben, von dem regionale Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Dortmund, Münster und ins weitere Ruhrgebiet bestehen.

Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Für Kapitalanleger bietet die Kombination aus Innenstadtnähe, guter Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung und einem breiten infrastrukturellen Angebot damit attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit an unterschiedliche Mietergruppen.

Kaufpreis: 549.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

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





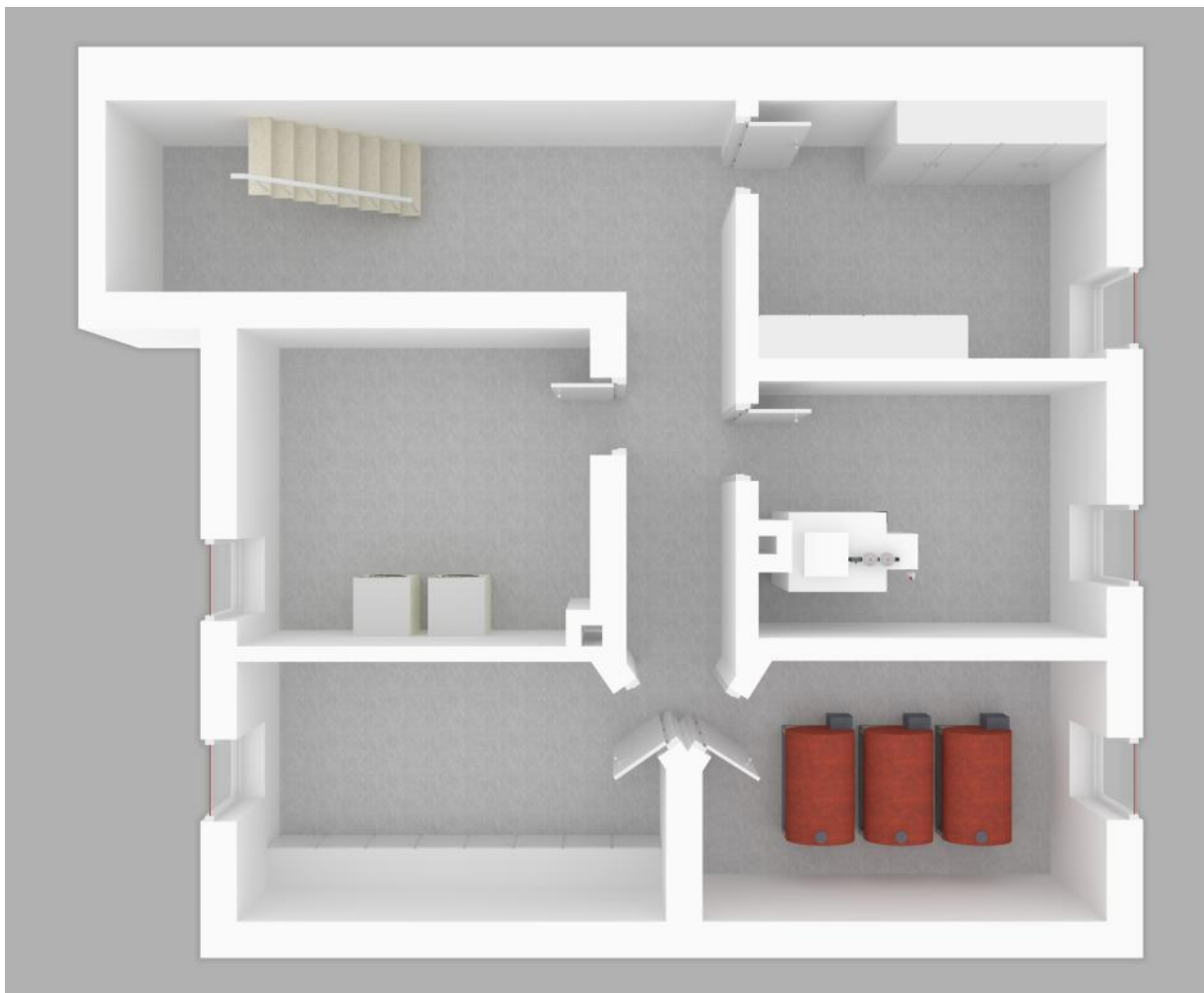
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

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 Mitsachlichkeit 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.