

Hochwertige Bürofläche

72 m² in Top-Lage von Selm





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.



Das Gebäude

Dieses repräsentative Bürogebäude befindet sich in gehobener zentrumsnaher Lage von Selm.
Die Räumlichkeiten befinden sich im 1. Obergeschoss.

Hier lässt sich vieles verwirklichen

Mit einer Gesamtfläche von ca. 72,11 m² finden Sie hier die besten Voraussetzungen für eine Vielzahl von Geschäftsfeldern: Büro, Praxis, Steuerberater, Architekt, Pflegebüro, Verwaltung, Dienstleister und vieles mehr...

Derzeit ist die Fläche wie folgt aufgeteilt:

- **1 separater Eingang**
- **Chefbüro**
- **Küche**
- **Großraumbüro**
- **Duschbad**
- **WC**
- **Wartezimmer**
- **Balkon**
- **Parkplatz**



Wenn Sie einen repräsentativen Firmensitz suchen, in dem Sie und Ihre Mitarbeiter motiviert arbeiten können und sich Ihre Kunden wohlfühlen, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

Der Bereich im 1. Obergeschoss lässt viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten im gehobenen Umfeld. Begeistern Sie Ihre Kunden mit einer gelungenen Corporate Identity und zeigen Sie was in Ihrem Unternehmen steckt!

Über das Treppenhaus gelangen Sie zum 1. Obergeschoss und zu dem Eingangsbereich der Gewerbeeinheit. Von hier aus erreichen Sie im weiteren Verlauf die Bürofläche.



Die im Obergeschoss gelegene Gewerbefläche bietet mit zwei großzügigen Bürozimmern reichlich Platz für kreatives Arbeiten für verschiedenen Branchen.

Eine Gasheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme an kühlen Tagen. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.

Die Obergeschossfläche ist über einen seitlichen Eingang zu erreichen.



Eingangsbereich

Beim Betreten der Bürofläche erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine besondere Arbeitsatmosphäre und bietet mehrere, separat nutzbare Räume, die flexibel auf unterschiedliche Anforderungen abgestimmt werden können.

Das direkt am Eingangsbereich gelegene WC eignet sich ideal für Kunden. Ein separater Warte- bzw. Besprechungsraum sorgt zudem für Diskretion und Privatsphäre und bietet einen professionellen Rahmen für vertrauliche Gespräche und Kundentermine.



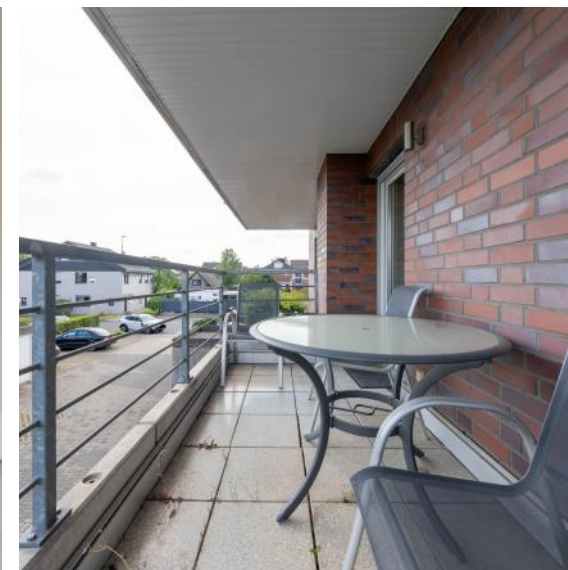


Chefbüro

Linker Hand gelangen Sie zu dem ersten Bürozimmer, welches sich perfekt als Chefbüro eignet.

Drei Fenster sorgen für ausreichend Belichtung und Belüftung.





Großraumbüro und Balkon

Im weiteren Verlauf erreichen Sie das Großraumbüro.

Ob Schulungsraum oder Großraumbüro, hier lässt sich vieles verwirklichen.

Das Büro verfügt über einen direkt angrenzenden Balkon, der als zusätzlicher Aufenthalts- und Pausenbereich genutzt werden kann.

Küche/Personalraum

Über das Großraumbüro erreichen Sie eine gut ausgestattete Küche. Hier haben Sie ausreichend Platz und Möglichkeiten für die Versorgung der Mitarbeiter und Kunden.

Das separate Duschbad ist schnell und unkompliziert erreichbar. Die zusätzliche Sanitärausstattung stellt einen attraktiven Mehrwert dar und bietet komfortable und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten der Bürofläche.





Stellplätze

Zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge stehen Ihnen im Hinterhof zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

**Lage:**

Die Bürofläche befindet sich in einer zentralen, gut erreichbaren Lage in Selm.

Das direkte Umfeld ist durch eine gute Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und weiteren gewerblichen Nutzungen geprägt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen zu erreichen und sorgen für eine angenehme Infrastruktur. Auch die übergeordnete Verkehrsanbindung ist für einen Gewerbestandort interessant: Hier haben sie Anschlüsse an die A1 und A2, sowie die B236, mehrere Landesstraßen und Bahnhöfe mit Anbindung an die RB51.

Kaltmiete: 780 €

Nebenkosten: 270.- €
2 Stellplätze: 50,- €
Kaution: 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

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



1. Obergeschoss

Eingang, Flurbereich, WC, Wartezimmer, Chefbüro I, Großraumbüro, Duschbad, Teeküche, Balkon

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 Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien 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.