

Wohnen auf zwei Ebenen: 4,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen
in hochwertiger und beliebter Wohnlage von Nordlünen





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.



ZWEI EBENEN. ZWEI BALKONE. EIN ZUHAUSE MIT BESONDEREM WOHNGEFÜHL.

Manche Wohnungen überzeugen durch ihre Größe – diese überzeugt durch ihr besonderes Raumgefühl und ihre durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen.

In einer der beliebten Wohnlagen von Nordlünen erwartet Sie diese attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche in einem gepflegten 9-Familienhaus aus dem Jahr 1996. Die Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und das darüberliegende Dachgeschoss und vermittelt dadurch ein ganz besonderes Wohngefühl.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Süd-Balkon – ein wunderbarer Platz für entspannte Stunden, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein.

Ein weiteres Highlight ist der zweite Balkon mit Ostausrichtung. Dieser ist sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar und bietet damit den perfekten Platz für ein Frühstück in der Morgensonne.

Die Aufteilung über zwei Wohnebenen schafft eine angenehme Trennung von Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Rückzug und macht die Immobilie besonders interessant für Paare, Familien oder alle, die ein komfortables Homeoffice integrieren möchten.

Zwei Balkone, vier gut geschnittene Zimmer, zwei Wohnebenen und ein eigener Carport direkt am Haus verbinden hier Wohnkomfort mit praktischer Alltagstauglichkeit. Ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ergänzen das Angebot.

Ein weiterer Pluspunkt für Eigennutzer: *Die Wohnung wird ab November 2026 bezugsfrei.*

Ein Zuhause mit Charakter, viel Raum und gleich zwei Lieblingsplätzen unter freiem Himmel

– vielleicht schon bald Ihres.





Grundriss 2. OG
Diele, Wohn-Esszimmer, Süd-Balkon, Küche, Schlafzimmer,
Ost-Balkon, Badezimmer, Treppenbereich



Grundriss DG
Treppenbereich/Diele, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II

FACT SHEET

ALLE WICHTIGEN INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK



HIGHLIGHTS

- ✓ Moderne, hochwertige Architektur
- ✓ Großzügiger Wohn- und Essbereich
- ✓ 2 sonnige Balkone mit Blick ins Grüne
- ✓ Maisonette-Wohnung
- ✓ Ruhige und dennoch zentrale Lage
- ✓ Ideal für Familien und Paare mit Platzbedarf

„EIN ZUHAUSE
FÜR
BESONDERE
MOMENTE.“

Mehr als eine Immobilie

**Wohnen auf zwei Ebenen:
4,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen**



LAGE

44534 Nordlünen
Brusenkamp II

Ruhige, begehrte Wohnlage mit hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität.



OBJEKTART

Eigentumswohnung



BAUJAHR

1996



WOHNFLÄCHE

ca. 94 m²



GRUNDSTÜCK

Kaufgrundstück



ZIMMER

4,5



STELLPLÄTZE

1 Carport direkt am Haus



KAUFPREIS

240.000 €



ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis
C | 76,2 kWh/(m²·a)



AUSSTATTUNG (AUSZUG)

- Gas-Zentralheizung
- Laminatboden
- 2 Balkone
- Kunststoff-Fenster mit Rollläden
- Sehr gepflegter Zustand
- Helles Treppenhaus
- Keller, Fahrradkeller u. Waschküche



SONSTIGES

- Bezugsfrei ab November 2026
- 9-Familienhaus
- 3,57% Käuferprovision
- Alle Angaben ohne Gewähr

*Wir freuen uns auf
Ihre Anfrage.*

KOMPETENT | PERSÖNLICH | ZUVERLÄSSIG

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG · Telefon 02306-6993 · E-Mail info@vonBohlenImmobilien.de · Website vonbohlenimmobilien.de



Diskretion ist uns wichtig

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieterin verzichten wir auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung. Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis. Selbstverständlich möchten wir Ihnen dennoch einen möglichst umfassenden Eindruck von dieser besonderen Immobilie vermitteln und laden Sie daher herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein. Bei einem individuellen Termin haben Sie die Möglichkeit, die Wohnung in Ruhe kennenzulernen, die großzügige Aufteilung über zwei Ebenen auf sich wirken zu lassen und sich selbst ein Bild von den Räumlichkeiten und ihrer besonderen Wohnqualität zu machen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause persönlich zu zeigen.



Lage:

Die 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Nordlünen - im Brusenkamp II.

Supermärkte, Bäcker, Kindergärten, Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lünen City sowie den Hauptbahnhof erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 3 bis 5 Minuten. Der nahe gelegene Freibad, der Cappenbergsee sowie der Cappenberger Forst sind ebenfalls in nur ca. 3 Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 150 m entfernt. Weiterhin gibt es gute Anbindungen an die Städte Werne, Selm und Dortmund. Die umliegenden Autobahnen A1 und A2 sind ebenfalls gut und schnell zu erreichen.

Kaufpreis: 240.000,-

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

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Str. 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).

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 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.