

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Lünen- Wethmar





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. 73 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochpaterre eines im Jahr 1998 errichteten Wohnhauses in beliebter Wohnlage von Lünen-Wethmar.

Die gepflegten Außenanlagen vermitteln bereits auf den ersten Blick einen ansprechenden und gepflegten Eindruck.

Der Zugang zur Wohnung befindet sich auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes und gewährleistet einen angenehm geschützten Eingangsbereich.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2020. Der Endenergieverbrauchswert beträgt 95,9 kWh/(m²·a).

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein separater Kellerraum. Zusätzlich stehen Ihnen ein Gemeinschaftskeller sowie Waschkeller zur Verfügung.



Eingangsbereich

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle Räume der Wohnung bequem erreichbar sind. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch ein praktisches weiß gefliestes Gäste-WC und einem Abstellraum.



Badezimmer

Das Badezimmer präsentiert sich hell und gepflegt und ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ein Waschbecken und ein WC ergänzen die Ausstattung.

Die hellen Wand- und Bodenfliesen verleihen dem Raum eine zeitlose Atmosphäre.

Ein Fenster sorgt zudem für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftungsmöglichkeit.





Küche

Die Küche ist hell und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Küchenzeile.

Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung. Der helle Fliesenboden und die geflieste Küchenrückwand runden das Gesamtbild ab.





Wohnzimmer

Das große Wohnzimmer bietet viel Platz für ein Sofa, Schränke und Kommoden. Eine große Fensterfront sorgt für reichlich Lichteinfall. Der Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich und lädt insbesondere in den wärmeren Monaten zum Verweilen ein.



Balkon

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



Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett, einen großen Kleiderschrank, sowie zusätzliche Kommoden und einen Arbeitsplatz.



Kinderzimmer

Angrenzend zum Schlafzimmer befindet sich das Kinderzimmer.

Dieses Zimmer kann wahlweise ebenso als Homeoffice oder Gästebereich genutzt werden.

Es bietet reichlich Stellfläche für Ihr Mobiliar.





Garage

Zur Wohnung gehört eine Garage, die sich direkt neben dem Wohnhaus befindet und zusätzlichen Komfort sowie eine praktische Unterstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bietet.

Die Garage kann für 50 € monatlich angemietet werden.



Lage

Die Mietwohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Lünen-Wethmar.

Das Schloss Cappenberg und der Cappenberger Forst sind mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Genießen Sie ausgiebige Spaziergänge durch Wald- und Feldwege in der herrlich grünen Umgebung. Die Lünen Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich im näheren Umkreis. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnanschlussstellen A1, A2, und die B236.

Mietpreis: 500,- € Kaltmiete (bezugsfrei ab 01.12.2026)

Nebenkosten: 200,- € Nebenkosten zzgl. Strom

Garage: 50,-€/mtl.

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 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, Abstellraum, Gäste-WC, Wohnzimmer, Küche
Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

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.