Neuwertige Wohnung mit Aufzug
und hochwertiger Ausstattung im Rosenquartier Olfen



von Bohlen
IMMOBILIEN

von Bohlen

IMMOBILIEN

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.

ivd

von Bohlen
IMMOBILIEN

Diese lichtdurchflutete Neubauwohnung überzeugt durch zeitgemäße Architektur und modernste Technik. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2025 errichteten 8-Parteienhauses und bietet mit ca. 109 m² Wohnfläche großzügiges Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Olfens. Das beliebte Naturbad, die charmante Innenstadt sowie die idyllische Stever sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.

Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel per Aufzug erreichbar. Durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein modernes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Ein Carport-Stellplatz auf dem angrenzenden Parkdeck kann selbstverständlich mit angemietet werden und bietet Ihnen eine bequeme Parkmöglichkeit.
Ein besonderes Highlight ist die umweltfreundliche und energieeffiziente Geothermieheizung, die in Kombination mit der Fußbodenheizung nicht nur für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt, sondern dank integrierter Kühlfunktion auch im Sommer ein angenehm temperiertes Raumklima gewährleistet – für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das Gebäude entspricht dem energieeffizienten KfW-55-EE-Standard und punktet somit auch in Sachen Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





von Bohlen
IMMOBILIEN



Eingangsbereich

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie erkennen, dass es sich hier um eine hochwertige Immobilie handelt.

Die Wohnung ist offen gestaltet und einheitlich mit hochwertigem Fliesenboden ausgestattet. Dies vermittelt eine großzügige und einheitliche Optik.

Angrenzend zum Eingangsbereich der Wohnung gelangen Sie in das modern geflieste Gäste-WC. Es verfügt über eine Toilette und ein Waschbecken mit Unterschrank. Der Kleinraumventilator sorgt für angenehme Belüftung.
Im weiteren Verlauf steht Ihnen ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN





Wohn-/Essbereich

Der ca. 45 m² große Wohn-/Essbereich bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Die Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Die offen gestaltete Küche lässt Kochen und Speisen hervorragend miteinander verbinden.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Balkon

Der ca.10 m² große Süd-Balkonbereich lädt zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Hier haben Sie reichlich Stellfläche für Balkontisch und Stuhlgarnitur.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Schlafzimmer

Ein separater Flurbereich angrenzend zum Wohnzimmer führt Sie in die privaten Räumlichkeiten. Hier gelangen Sie in das großzügige ca. 16 m² große Schlafzimmer. Es bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Kinderzimmer

Rechter Hand befindet sich das ca. 16 m² große Kinderzimmer. Hier ist viel Platz, um Schreibtisch, Betten und Kommoden zu stellen. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht. Sämtliche Fenster verfügen über elektrische Rollläden.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Badezimmer

Dieses Bad ist ein Highlight!
Es verfügt über eine große 1,20m*1,20m Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung, ein Doppelwaschbecken mit beleuchtetem Spiegel und Unterschrank, eine Badewanne sowie ein WC. Ein Heizkörper als Handtuchwärmer sorgt für angenehme Wärme und wohltemperierte Handtücher.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Außenstellplatz

Der Außenstellplatz (nach Rücksprache Carport) bietet Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug.
Weitere öffentliche Parkflächen sind in direkter Umgebung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Ausstattung:

- Einheitlich Fliesenfußboden
- Elektrische Rollläden
- Carport (60,- €/mtl.)
- Aufzug
- Badmöbel
- Videogegensprechanlage
- 3-fach verglaste Kunststofffenster

Grundriss

Eingangsbereich, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Wohn- und Esszimmer, offene Küche, Balkon, Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer

von Bohlen
IMMOBILIEN



Lage:

Dieses Haus befindet sich in zent-rumsnaher Lage von Olfen.
Direkt angrenzend bietet die grüne Umgebung, das Naturbad Olfen so-wie der Rundwanderweg zahlreiche Spazier- und Fahrradwege.
Einkaufsmöglichkeiten für den täg-lichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

Kaltmiete: 1.312,- €
Carport: 60,- €/mtl.
Nebenkosten: 270,- €
Kaution: 2.624,- €

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
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



von Bohlen
IMMOBILIEN

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.