Moderne 3-Zimmer-Wohnung
in ruhiger Lage von Selm



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 ca. 78 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1975 errichteten Wohnhauses in zentraler Wohnlage von Selm.

Die gepflegten Außenanlagen sorgen bereits beim Betreten des Grundstücks für einen ansprechenden ersten Eindruck. Der Wohnungseingang befindet sich auf der Vorderseite des Gebäudes. Über den Aufzug und den Laubengang gelangen Sie bequem und auf kurzem Wege zu Ihrer Wohnung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2000. Der Endenergieverbrauchswert beträgt 107,9 kWh/(m²·a).

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Trockenraum sowie eine zur Wohnung gehörende Garage.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Eingangsbereich

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle Räume der Wohnung bequem erreichbar sind. Der großzügig gestaltete Essbereich bildet das zentrale Herzstück der Wohnung. Der gemütliche Essplatz fügt sich harmonisch in den offenen Bereich ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

von Bohlen
IMMOBILIEN







von Bohlen
IMMOBILIEN

Küche

Die Küche präsentiert sich in einer praktischen und funktionalen Aufteilung. Ein Fenster am Ende des Raumes sorgt für angenehmen Tageslichteinfall und eine gute Belüftungsmöglichkeit. Durch die direkte Verbindung zum angrenzenden Essbereich sind kurze Wege und ein komfortabler Übergang zwischen Kochen und Essen gewährleistet.

Ein Anschluss für die Waschmaschine ist ebenfalls in der Küche vorhanden.

Die vorhandene Einbauküche ist nicht Bestandteil der Vermietung.

von Bohlen
IMMOBILIEN



von Bohlen
IMMOBILIEN



Schlafzimmer

Das großzügig geschnittene Zimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möbel und Stauraummöglichkeiten. Ein großes Fenster sorgt für einen angenehmen Tageslichteinfall und schafft eine behagliche Wohnatmosphäre.



von Bohlen
IMMOBILIEN





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.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Balkon

Hier können Sie Ihre Abende gemütlich ausklingen lassen oder den Tag bei einem entspannten Frühstück an der frischen Luft beginnen. Die praktische Fliegengittertür ermöglicht dabei ein unbeschwertes Lüften und hält Insekten zuverlässig draußen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Bürozimmer

Das Büro präsentiert sich als freundlich gestalteter und vielseitig nutzbarer Raum. Die vorhandene Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine Kombination aus Arbeits- und Ruhebereich.

Ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier lassen sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten verwirklichen.



von Bohlen
IMMOBILIEN





Bad & separates WC

Das hell und zeitlos gestaltete Badezimmer ist vollständig in hellen Fliesen gehalten und verfügt über einen modernen Waschtisch mit großzügigem Spiegelschrank. Eine geräumige, ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung ergänzt die Ausstattung und sorgt für einen komfortablen Start in den Tag.

Das separate WC befindet sich in einem eigenen Raum und bietet somit zusätzlichen Komfort im Alltag.



Garage

Zur Wohnung gehört eine Garage, die sich direkt hinter dem Wohnhaus befindet und zusätzlichen Komfort bietet.

Die Garage kann für 50 € monatlich angemietet werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Lage

Die Wohnung 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.

Mietpreis:	**590,- € Kaltmiete (bezugsfrei ab 01.01.2027)**
Nebenkosten:	**250,- € 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
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



Grundriss

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

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 Erfüllungshilfen 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
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.