

Großes Einfamilienhaus mit Ladenlokal

In zentraler Innenstadt-Lage von Lünen





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.



Großes Einfamilienhaus mit Ladenlokal in bester 1 A-Innenstadtlage

Dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1930 auf einem ca. 138 m² großen Grundstück in bester Innenstadtlage von Lünen erbaut. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 370 m².

1982 wurde das unterkellerte Haus umfassend saniert und renoviert. In diesem Zuge wurden sämtliche Fenster, Wasser- Zu- und Ableitungen, die komplette Elektrik, alle Heizkörper und Heizungsrohre, Innentüren, Heizung, etc. erneuert. In 1999 wurde das Dachgeschoss zu einem modernen Dachstudio ausgebaut. Ebenso wurde das Dach wärmegeklämmt und mit neuen Dachpfannen eingedeckt.

Das Haus ist hochwertig ausgestattet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² viel Platz zum Leben und Wohlfühlen für eine große Familie. In dem offen gestalteten Wohnbereich im 1. Obergeschoss sorgt ein Kamin für behagliche Wärme. Eine große verglaste Schiebetür bietet Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse. Im Keller bieten zwei Räume Platz zum Unterstellen von allerlei Utensilien, Werkzeugen, Waschmaschine, Trockner, etc.

Das Ladenlokal ist aufgrund seiner Größe von ca. 120 m² interessant für Dienstleister und Einzelhändler verschiedenster Branchen. Insbesondere die hervorragende 1A-Innenstadtlage bietet beste Voraussetzungen für die Vermietung oder Eigennutzung des Ladenlokals.

Die umweltfreundliche und energieeffiziente Fernwärme-Heizung spendet Wärme im gesamten Haus. Ein Energieausweis ist bereits beantragt und wird spätestens zur ersten Besichtigung vorgelegt.

Der Reiz der Innenstadt.

Das Gebäude befindet sich in einer der besten Innenstadtlagen von Lünen, direkt gegenüber dem Marktplatz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Cafés, Eisdielen, zahlreiche Geschäfte, das moderne Kino, Restaurants und vieles mehr. Auch die Lippe, die malerisch durch die Stadt fließt, ist fußläufig in nur ca. 2 Minuten zu erreichen.



1 OG Flur und Duschbad

Die Massivholztreppe führt in die Räumlichkeiten des 1. Obergeschosses. Der Boden ist mit hochwertigem Natursteinboden ausgelegt. Gegenüber der Treppe befinden sich ein Duschbad sowie ein kleiner Abstellraum.

Linker Hand erreichen Sie das geräumige Esszimmer mit der angrenzenden offenen Küche und rechter Hand das große Wohnzimmer mit der Dachterrasse.







1. OG Wohnzimmer

Das ca. 35 m² große Wohnzimmer ist hochwertig ausgestattet. Der Naturstein-Bodenbelag harmonisiert hervorragend zu dem mit Sandstein besetzten offenen Kamin. Formensprache und farbliche Gestaltung vermitteln eine wohnliche Atmosphäre. In dem großen Raum ist Platz für eine Couchgarnitur sowie einen Essbereich mit großer Tafel.





1. OG Wohnzimmer & Terrasse

Die ca. 30 m² große Terrasse ist ebenfalls wie das Wohnzimmer mit Naturstein-Bodenbelag ausgelegt und setzt das Innenraumdesign nach außen fort. Dadurch entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen.







1. OG Küche und Essbereich

Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich das geräumige Esszimmer mit der offenen Küche. Beide Raumsegmente verfügen über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 35 m² und sind über ein Rundbogen aus massivem Eichenholz miteinander verbunden. So entsteht ein großzügiges Raumgefühl. Der Essbereich wurde an dem Erker platziert. Auch hier ist der Boden durchgängig mit hochwertigen Natursteinplatten verlegt. Sie harmonisieren hervorragend zu den Fenstern und den Echtholz-Elementen unter der Decke.





Küche1. OG

Die geräumige Küche bietet viel Platz zum Schnibbeln und Kochen. Ein großes Fenster sorgt für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Eine gemütliche Essgelegenheit bietet Platz zum Frühstück und Speisen für bis zu vier Personen.

Besonders praktisch:

Backofen und Mikrowelle wurden in einem eigens dafür errichteten Raumteiler auf Arbeitshöhe platziert.

Die Landhausstil-Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



2. OG Flur, Wellness-Oase mit Sauna

Der Flurbereich im 2. Obergeschoss ist mit weißen Fliesen ausgelegt. Rechter Hand befindet sich das Wellness-Zimmer. Hier ist eine Sauna installiert. Die derzeitigen Eigentümer haben hier noch eine Sonnenbank und zwei Ruhe-Liegen eingerichtet. Dieser Raum ist ebenfalls mit weißen Fliesen ausgestattet. In dem direkt gegenüberliegenden großen Badezimmer kann man sich zwischen den Saunagängen kalt ab duschen.





2. OG Büro / Kinderzimmer

Ebenfalls rechter Hand des Treppenhauses befindet sich das ca. 17 m² große Büro.

Dieses Zimmer eignet sich aber auch hervorragend zur Nutzung als Kinderzimmer.

Das Zimmer ist mit einem hellen Teppichboden ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für Licht und frische Luft.





2. OG Badezimmer

Linker Hand des Treppenhauses liegt das geräumige ca. 17 m² große Badezimmer. Ein echtes Highlight ist die in den Raum hereinragende abgemauerte Badewanne. **Sämtliche Sanitärelemente sind aus der Designer-Serie von „Colani“:**

- 2 Einzelwaschbecken, Badewanne, ergonomische Dusche, Bidet, WC

Die Dusche ist mit einer Echtglas-Duschabtrennung ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.







2. OG Schlafzimmer

Linker Hand des Flures befindet sich das geräumige Schlafzimmer.

Der große Erker verleiht dem Raum ein besonderes Flair und sorgt mit drei Fenstern für gute Belüftungsmöglichkeiten und viel Licht.

Mit den hellen Wänden und dem hellen Teppichboden entsteht so eine freundliche Wohnatmosphäre. Das ca. 20 m² große Schlafzimmer bietet viel Platz zum Stellen von Bett, Kommoden sowie einem großen Einbau-Spiegelschrank.

In dem abgehängten Deckenelement sorgen Downlights für eine optimale Ausleuchtung des Schrankes.



DG 2 Kinderzimmer und Bad

Auch das Dachgeschoss hat einiges zu bieten:

Das Dachgeschoss ist hochwertig ausgebaut. Ein Highlight ist das moderne Dachstudio mit der offenen Galerie.

Weiterhin befinden sich hier zwei ca. 15 m² große Zimmer, die sich zur Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice anbieten, sowie ein Duschbadezimmer.







Dachstudio

Das ca. 26 m² große Dachstudio ist hochwertig und modern ausgebaut. Eine offene moderne Küche bietet Platz zum Zubereiten der Speisen. Gegenüber bietet eine Essgelegenheit Platz für bis zu sechs Personen. Ein modernes Dachfenster sowie ein Giebelfenster lassen viel Licht in den Raum. Die Dachkonstruktion ist offen und sichtbar und bildet einen sehr schönen Kontrast zu den weißen Wänden und Decken. Auch der braune Fußboden fügt sich harmonisch in das Farbkonzept ein. Die Deckenhöhe von ca. 4,50 m verleiht dem Studio eine offene und großzügige Wohnatmosphäre.





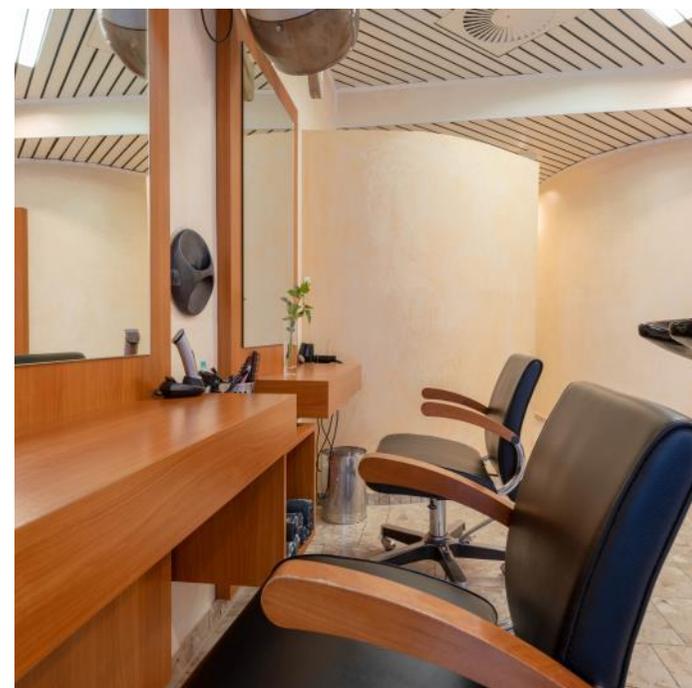
Dachstudio / Galerie

Eine weiße Stahltreppe führt hinauf zur offenen Galerie. Das Treppengeländer besteht aus einer modernen Stahlkonstruktion mit Glaswangen. Ein großes Dachflächenfenster sorgt für viel Licht. Die Galerie kann als Bürofläche, Bibliothek oder Schlafenebene genutzt werden. Ein weißer Einbauschränk bietet hier Stauraum für Bekleidung und verschiedene Utensilien. Das gesamte Dachstudio bietet sich hervorragend zur Nutzung als Apartment an.



Ladenlokal

Das ca. 120 m² große Ladenlokal befindet sich direkt gegenüber dem stadtbekanntem „Hertie-Haus“ und angrenzend zum Lüner Marktplatz. In dem Ladenlokal befindet sich derzeit ein renommierter Friseursalon. Die große Schaufensterfront bietet eine gute Sichtbarkeit. Hier können Waren und Dienstleistungen optimal präsentiert werden. Der Boden ist mit hochwertigen Fliesen ausgelegt. Im hinteren Bereich führt eine Wendeltreppe in das Untergeschoss. Hier befinden sich ein Lagerraum, zwei WCs sowie eine Personalküche mit Sitzgelegenheit. Aufgrund seiner Größe und des offenen Zuschnitts ist das Ladenlokal für verschiedene Branchen und Dienstleistungen bestens geeignet. Das spricht auch in Zukunft für eine gute Vermietbarkeit.





Lage

Die Immobilie befindet sich direkt im Stadtzentrum von Lünen, gegenüber dem neu gestalteten Hertie-Haus. Die zentrale Lage in der Fußgängerzone bietet eine belebte, aber dennoch ruhige Wohnlage und verspricht eine dauerhaft gute Vermietbarkeit des Ladenlokals. Das umliegende Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Eisdielen, Restaurants, Cafés, dem modernen Kino sowie dem Marktplatz bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Kindergärten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Berufsschule sowie eine Realschule sind fußläufig bequem zu erreichen. Die Städte Selm und Werne sind mit dem Auto gut in jeweils nur ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit nach Dortmund und Münster beträgt ca. 20 bis 40 Minuten. Den zentralen Busbahnhof sowie den Lünen Hauptbahnhof erreichen Sie zu Fuß in nur ca. 5 Minuten. Ebenso besteht eine gute Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A1 und A2. Die nahe gelegene Lippe lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Der Kaufpreis: 649.000,- €

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 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





Erdgeschoss Ladenlokal



1. Obergeschoss Wohnhaus



2. Obergeschoss Wohnhaus



Dachgeschoss Wohnhaus

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 Mitsächlichkeit 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.