

Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Lage von Selm





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.



Solide Kapitalanlage Wohn- & Geschäftshaus in zentraler Wohnlage von Selm

Dieses solide gebaute Haus befindet sich in einer zentralen Wohnlage in Selm.

Die Lage weist eine gute Vermietbarkeit und somit ein zukunftsicheres Investment auf.

Das Gebäude wurde im Jahre 1956 auf einem ca. 970 m² großen Grundstück errichtet und wurde fortlaufend instandgehalten. Die Gesamtwohn- & Nutzfläche beträgt ca. 535 m². Die Einheiten sind bereits in Teileigentum unterteilt, werden jedoch gemeinsam veräußert.

Jeweilige Gas-Etagenheizungen (1996) sorgen für angenehme Wärme. Der Energiebedarfswert beträgt 156,0 kWh/(m²*a). Die Dachgeschoss-Wohnung rechts verfügt über eine Elektrospeicherheizung.

Zum Abstellen der Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen sowie insgesamt acht Stellplätze bereit. Weitere öffentliche Parkflächen befinden sich entlang der Straße.

Die Soll-Miete beträgt derzeit ca. 29.586,- €/a. Anpassungen der Mieten wurden in letzter Zeit nicht mehr vorgenommen und können vom neuen Eigentümer durchgeführt werden.





Mietaufstellung

EG Gewerbe : ca. 271 m² nicht verpachtet

Pacht (mtl.): 800,- €

OG Wohnung 1: ca. 90 m² freigezogen

Kaltmiete (mtl.): 585,- €

OG Wohnung 2: ca. 79 m² freigezogen

Kaltmiete (mtl.): 513,50 €

DG Wohnung 3: ca. 57 m² Mietverhältnis seit 2018

Kaltmiete (mtl.): 273,- €

DG Wohnung 4: ca. 38 m² Mietverhältnis seit 1986

Kaltmiete (mtl.): 194,- €

Garagenmiete (2 Garagen zu je): 50,-€

Gesamt: 2.465,50€/mtl. * 12 Monate = 29.586,-€/a



Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss erreichen Sie sowohl die Gewerbeeinheiten des Erdgeschosses als auch die vier Wohneinheiten in den Obergeschossen.





Erdgeschoss Gaststätte

Die ca. 272 m² große Gaststätte verfügt über einen geräumigen Schankraum mit Theke, eine Küche, Gesellschaftszimmer, ein Lager, eine Kegelbahn und WC's.

Zusätzlich zum Barbereich ist auch die Kegelbahn ein wahres Highlight!





Kegelbahn



Eine Küche im Erdgeschoss bietet Gelegenheit Ihre Gäste mit leckeren Speisen zu versorgen. Der Gesellschaftsraum lädt zu geselligen Stunden oder Seminaren ein.





1. Obergeschosswohnung links

Die erste Mietwohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 79 m². Über den Flurbereich gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung. Das Wohnzimmer ist mit pflegeleichtem Laminatfußboden ausgelegt und bietet reichlich Stellfläche für Ihre Möblierung.



Im ca. 24 m² großen Schlafzimmer finden Betten, Schränke und Kommoden ihren Platz. Die drei Kunststofffenster sorgen für reichlich Lichteinfall und natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Die Küche ist angrenzend zum Wohn- und Essbereich platziert und bietet viel Fläche zum Zubereiten Ihrer Speisen. Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Das Fenster sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Im ca. 13 m² großen Kinderzimmer können Sie ebenso ein Arbeits- oder Gästezimmer einrichten.





1. Obergeschosswohnung rechts

Die ca. 91 m² große zweite Obergeschosswohnung bietet viel Stellfläche für individuelle Gestaltungsideen. Der geräumige Wohn- und Essbereich bietet Platz zum Stellen von Wohnzimmer und Tischgarnitur.

Angrenzend können Sie den Aufenthalt an der frischen Luft auf dem geräumigen Balkonbereich genießen.





1. Obergeschosswohnung rechts

Im weiteren Verlauf der Wohnung stehen Ihnen sowohl die teiloffene Küche, das Kinderzimmer und das Bad zur Verfügung. Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Toilette, eine Badewanne und eine Dusche.





Dachgeschosswohnung links

Die Dachgeschosswohnung rundet mit ca. 57 m² das Raumangebot ab. Hier steht den Bewohnern ein offener Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Büroraum, ein Badezimmer und ein Schlafzimmer zur Verfügung.



Dachgeschosswohnung links

Ein Duschbadezimmer und ein Badezimmer mit Badewanne stehen den Bewohnern des Dachgeschosses zur Verfügung. Im Duschbadezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.



Dachgeschosswohnung rechts

Die Wohnung im Dachgeschosswohnung rechts kann aus Diskretionsgründen hier leider nicht gezeigt werden. Sie verfügt über ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie über einen Wohnbereich mit Kochnische.



Stellplätze

Insgesamt stehen Ihnen zwei Garagen sowie acht Außenstellplätze zur Verfügung.

Lage:

Dieses Haus befindet sich in ruhiger und zentrumsnaher Lage von Selm.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Die umliegende Autobahn A1 sowie die B236 sind in wenigen Minuten zu erreichen.



Der Kaufpreis: 479.000,- €

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



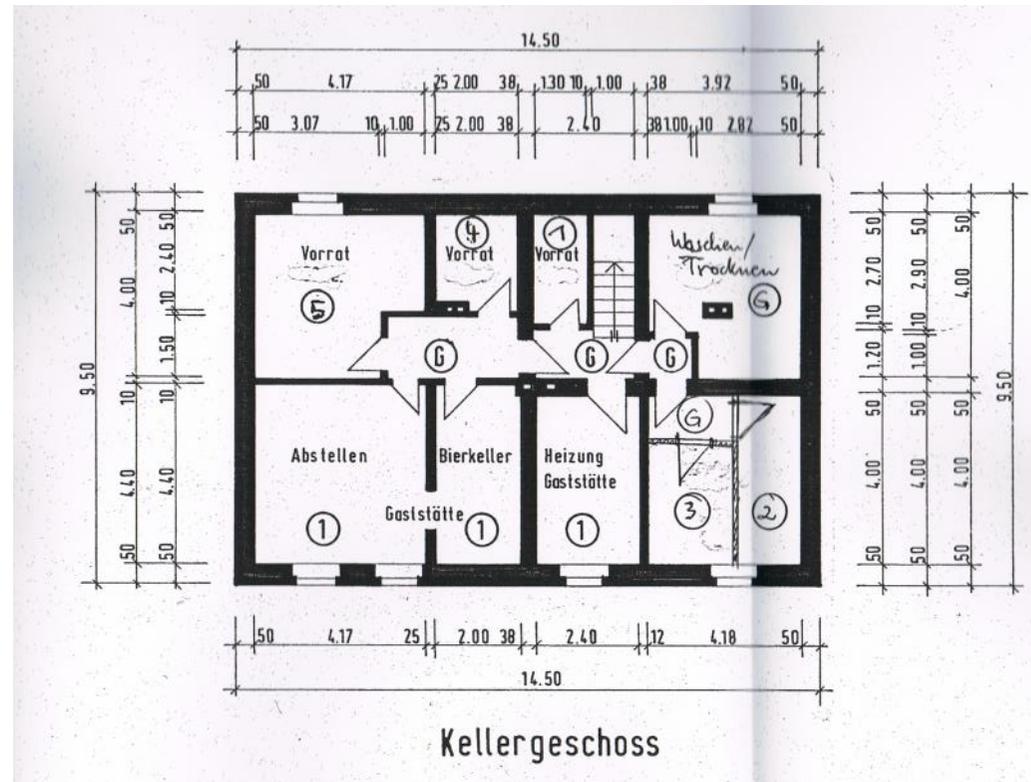
1.Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



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 Mitsächlichlichkeit 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.