

***Wohn- und Geschäftshaus in Selm***  
*Solides Investment mit Stellplätzen und Erweiterungspotenzial*







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.









### **Wohn- und Geschäftshaus in Selm – Solides Investment mit Stellplätzen und Erweiterungspotenzial**

Auf einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht dieses zwischen 1960 und 1970 errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist in geschlossener Bauweise mit dem Nachbarhaus verbunden und präsentiert sich straßenseitig zweigeschossig sowie rückwärtig mit einem eingeschossigen Flachdachanbau (1967).

Die vermietbare Fläche beträgt ca. 211 m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche ca. 321 m<sup>2</sup>. Auf dem Gelände stehen 8 Außenstellplätze zur Verfügung – ein wertvoller Standortvorteil. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung aus 2016/2017.

Mit wenigen Renovierungsmaßnahmen kann der derzeitige baujahrestypische Zustand aufgewertet werden.

**Jahres-Ist-Miete:** 22.080 €

Energieverbrauch Wohnteil: 283,47 kWh/(m<sup>2</sup>a)    Energieverbrauch Nicht-Wohnteil: 259,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Vermietung:	Miete (netto):	Nutzung	Lage	€/m²	€ p.m.	€ p.a.	
		Büro	EG	9,26 €	1.120,00 €	13.440,00 €	
		Wohnen	1. OG/DG	7,20 €	720,00 €	8.640,00 €	
					<b>1.840,00 €</b>	<b>22.080,00 €</b>	
	<b>Betriebs-/Nebenkosten:</b>	Büro	EG	2,81 €	340,00 €	4.080,00 €	
		Wohnen	1. OG/DG	3,00 €	300,00 €	3.600,00 €	
					<b>640,00 €</b>	<b>7.680,00 €</b>	
		- gem. 2. BV keine Umlagefähigkeit von Kosten für Verwaltung					
	<b>Non-Recs:</b>	Verwaltung		-	- €	- €	
	<b>Mietsicherheit:</b>	- 3.500 € für die Gewerbeeinheit via Banküberweisung hinterlegt					
		- 2.010 € für die Wohnung via Banküberweisung hinterlegt					
	<b>WALT:</b>	MV Gewerbe 31.05.2027		1,75	Jahre		
	<b>Vermietungsstand:</b>	100%					

Erdgeschoss:	Gewerbe	ca. 121 m <sup>2</sup>
1. Ober-/ & Dachgeschoss	Wohnung	ca. 100 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	Lager	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>ca. 321 m<sup>2</sup></b>







Die gepflegte Gewerbefläche im Erdgeschoss präsentiert sich als vielseitig nutzbare Büroeinheit mit einem großzügigen Empfangs- und Großraumbereich, der durch große Fenster viel Tageslicht erhält und reichlich Platz für Arbeitsplätze sowie Ablageflächen bietet. Ein separater Besprechungsraum mit Glasabtrennung ermöglicht ungestörte Meetings, während ein zusätzliches Einzel- bzw. Chefbüro ruhiges Arbeiten in abgeschlossener Atmosphäre erlaubt. Eine kompakte Teeküche mit allen notwendigen Basisgeräten sowie getrennte, modern geflieste Damen- und Herren-WCs ergänzen die funktionale Ausstattung. Die Räume sind mit robustem Teppichboden, Rasterdecken und integrierter Beleuchtung versehen und vermitteln insgesamt einen gepflegten, professionellen Eindruck. Die große Schaufensterfront zur Straße hin bietet gute Werbe- und Präsentationsmöglichkeiten, und Parkplätze befinden sich unmittelbar am Gebäude.





## 1. Obergeschoss

Die rund 100 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss präsentiert sich hell, einladend und mit einem modernen, offenen Wohncharakter. Im Obergeschoss befindet sich der zentral gelegene Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster viel Tageslicht erhält und genügend Platz für gemütliche Wohnzonen und einen großzügigen Essbereich bietet. Direkt angrenzend liegt die gepflegte Einbauküche mit viel Arbeitsfläche und Stauraum; von hier aus gelangt man auf die private Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft. Ein freundlich gestaltetes Badezimmer mit Badewanne sowie ein geräumiger Flur mit Stellflächen und ein Schlafbereich runden diese Ebene ab. Über eine elegante Wendeltreppe erreicht man das Dachgeschoss, das mit einem weiteren Duschbad und einem wohnlich ausgebauten Zimmer überzeugt – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Die Wohnung ist insgesamt gepflegt, mit modernen Bodenbelägen ausgestattet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre über zwei Ebenen.









**Der Kaufpreis:**

379.000,- €

**zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.**

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](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



# Grundrissaufteilung





## Grundriss Erdgeschoss

Besprechungsraum, Großraumbüro, Einzelbüro,  
Teeküche, Damen-WC, Herren-WC



## Grundriss Obergeschoss

Schlafrum, Badezimmer, Wohn-  
und Essbereich mit Küchenzeile,  
Terrasse



## Grundriss Dachgeschoss

Dachstudio mit Duschbad, Abstell-  
fläche

**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 Gerichtsstandvereinbarung 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.