

***Wohn- und Geschäftshaus in Schwerte***  
*Denkmalgeschützte Kapitalanlage im Zentrum*







Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

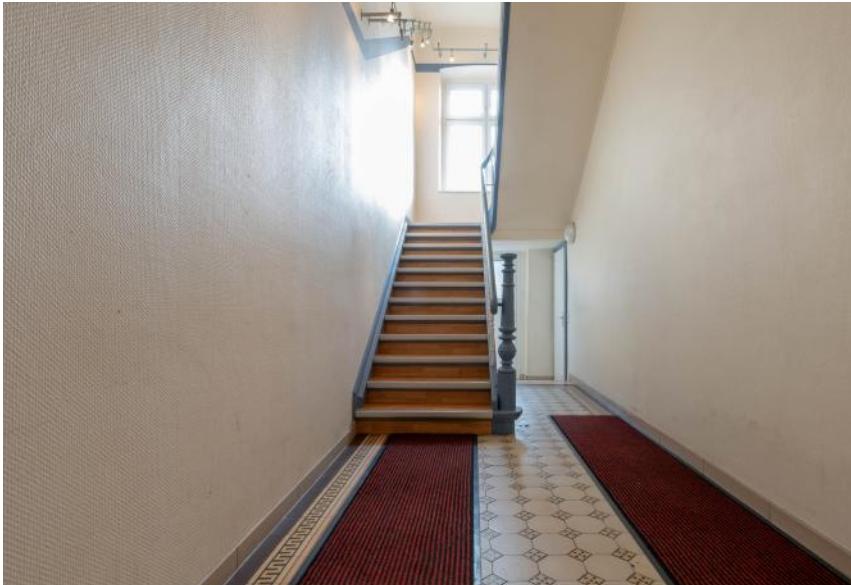
Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

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 Schwerte – Denkmalgeschützte Kapitalanlage im Zentrum**

Das im Jahr 1901 errichtete und denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer ruhigen Zentrumslage von Schwerte mit hervorragender infrastruktureller Anbindung. Das dreigeschossige, voll unterkellerte und vollständig vermietete Objekt überzeugt durch solide Bausubstanz und eine gut nachgefragte Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen. Auf einer Mietfläche von insgesamt ca. 406 m<sup>2</sup> stehen ein Ladenlokal (106,3 m<sup>2</sup>) und Büroflächen im 1. Obergeschoss (99,9 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, die seit 2017 marktgerecht an einen Verlag vermietet sind. Im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich vier Wohneinheiten mit insgesamt 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zu einem stabilen, wenngleich unterdurchschnittlichen Marktniveau vermietet sind. Zwischen 2001 und 2008 erfolgten Teilmordenisierungen (Dach, Gaszentralheizung, elektrische Unterverteilung, Bodenbeläge). Ein nicht ausgebauter Spitzboden bietet perspektivisch weiteres Potenzial. Baujahresbedingte Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann der neue Eigentümer nach eigenen Vorstellungen vornehmen. Stellplätze sind nicht vorhanden.

**Jahres-Ist-Miete:** 42.345,96 € netto  
(Gewerbemiete: 24.567,96 € netto)

Energieverbrauch: 240,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wohnraummieten: 17.778,- €)

Vermietung:	Miete (netto):	Nutzung	Lage	€/m²	€ p.m.	€ p.a.
		Büro	EG+1. OG	9,93 €	2.047,33 €	24.567,96 €
		Wohnen 1	2. OG	7,20 €	360,00 €	4.320,00 €
		Wohnen 2	2. OG	7,44 €	372,24 €	4.466,88 €
		Wohnen 3	3. OG	7,52 €	375,80 €	4.509,60 €
		Wohnen 4	3. OG	7,47 €	373,46 €	4.481,52 €
					<b>2.407,33 €</b>	<b>42.345,96 €</b>
	<b>Betriebs-/Nebenkosten:</b>	Büro	EG+1. OG	2,28 €	470,40 €	5.644,80 €
		Wohnen 1	2. OG	2,20 €	110,00 €	1.320,00 €
		Wohnen 2	2. OG	1,50 €	75,00 €	900,00 €
		Wohnen 3	3. OG	1,70 €	85,00 €	1.020,00 €
		Wohnen 4	3. OG	1,50 €	75,00 €	900,00 €
		- gem. 2. BV			<b>815,40 €</b>	<b>9.784,80 €</b>
		- Gewerbeeinheiten zzgl. Umlage der Kosten für Voll-/Teilwartung und Verwaltung				
	<b>Non-Recs:</b>	Verwaltung für den Wohnanteil		- €	- €	- €
	<b>Mietsicherheit:</b>	keine für die Gewerbeeinheit(en)				
		Für alle vier Wohneinheiten sind Mietsicherheiten hinterlegt.				
	<b>WALT:</b>	Wohnanteil + Gewerbe-MV mit unbestimmter Laufzeit				
	<b>Vermietungsstand:</b>	100%				

Erdgeschoss:

1. Obergeschoss  
2. Obergeschoss  
2. Obergeschoss  
3. Obergeschoss  
3. Obergeschoss  
Untergeschoss

Gewerbe	ca. 106 m <sup>2</sup>
Gewerbe	ca. 100 m <sup>2</sup>
Wohnung 1	ca. 50 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	ca. 50 m <sup>2</sup>
Wohnung 3	ca. 50 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	ca. 50 m <sup>2</sup>
Lager	ca. 100 m <sup>2</sup>

**Gesamt:**

**ca. 406 m<sup>2</sup>**



Die Büroräume im Erdgeschoss präsentieren sich modern, offen und funktional gestaltet. Der großzügige Hauptarbeitsbereich ist mit hochwertigen, ergonomischen Drehstühlen und höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet, die effizientes und gesundes Arbeiten unterstützen. Mehrere Arbeitsplätze sind strukturiert angeordnet und bieten dank der klaren Linienführung und neutralen Wandgestaltung ein professionelles und gleichzeitig angenehmes Arbeitsumfeld.



Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während die abgehängte Decke mit modernen Pendelleuchten für eine gleichmäßige Ausleuchtung des Raumes sorgt. Der PVC-Boden in Holzoptik verleiht den Räumen eine einladende Atmosphäre.

Ein angrenzender Besprechungs- und Sekretariatsbereich ergänzt die Bürofläche. Hier befinden sich weitere Arbeitsplätze sowie Stauraum in Form von Aktenschränken und Sideboards. Durch Glastrennwände wird der Raum optisch geöffnet, was für Transparenz und eine kommunikative Arbeitsumgebung sorgt, ohne auf akustische Trennung verzichten zu müssen.

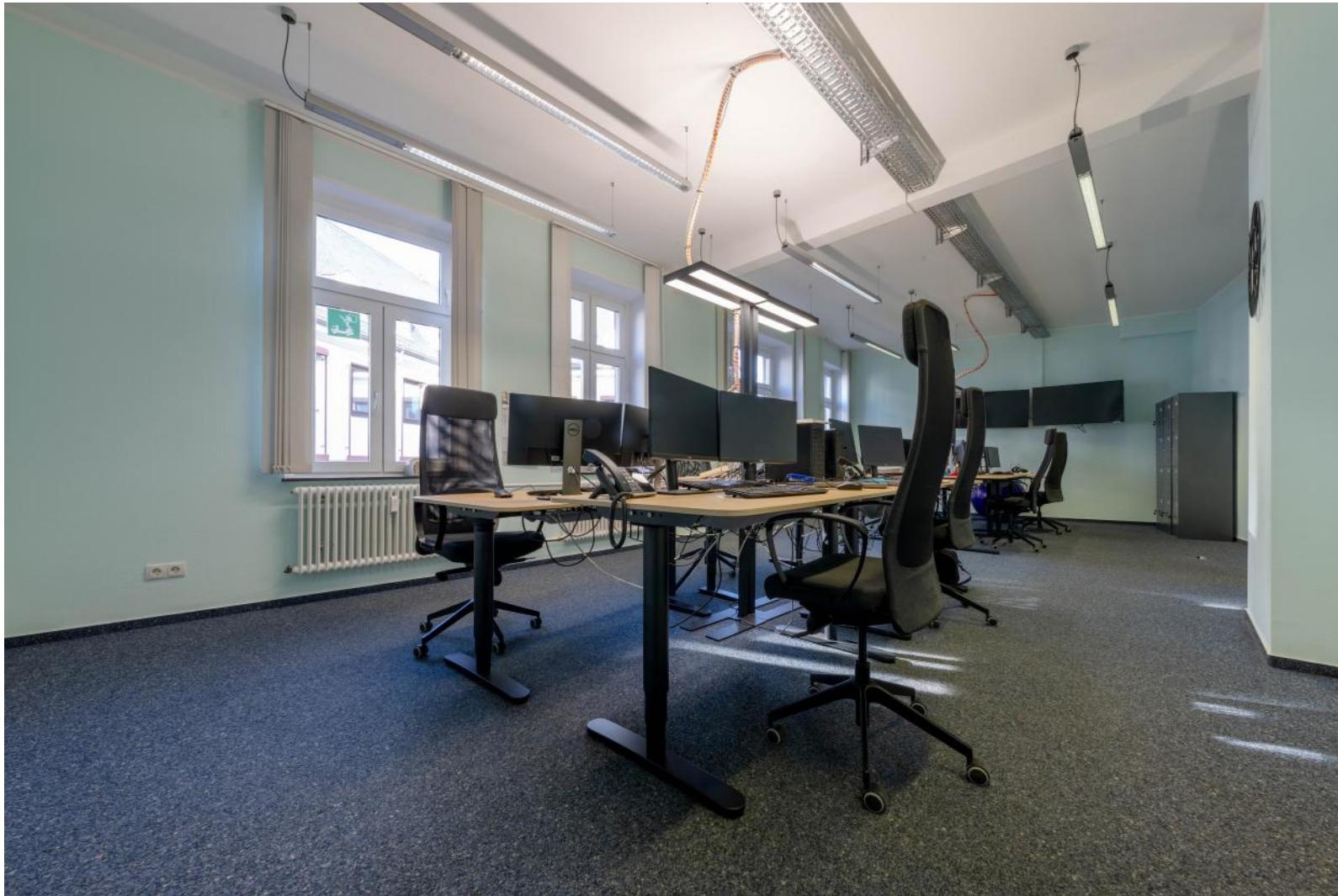
Auch kleinere Arbeits- oder Teamzonen sind vorhanden und bieten Platz für konzentrierte Tätigkeiten oder kurze Abstimmungen. Die modernen Büromöbel, frischen Wandfarben und dekorativen Akzente machen das Erdgeschoss zu einem repräsentativen und zeitgemäßen Arbeitsplatz.



Das Chefbüro präsentiert sich hell, freundlich und großzügig geschnitten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Arbeitsplatz. Der Raum ist mit einem modernen höhenverstellbaren Schreibtisch, ergonomischem Bürostuhl und zusätzlichen Sitzgelegenheiten ausgestattet. Der Blick ins Grüne verleiht dem Büro eine ruhige, konzentrierte Arbeitsatmosphäre. Stauraum bieten seitliche, abschließbare Schränke.



Der ebenfalls lichtdurchflutete Einzel-Arbeitsplatz verfügt über ein großes Fenster mit direktem Zugang zur kleinen Außen-terrasse. Der Arbeitsbereich ist modern eingerichtet, mit ergonomischem Stuhl, Schreibtisch und zusätzlichem Sitzbereich für kurze Besprechungen. Der Raum wirkt offen, klar strukturiert und bietet eine angenehme, konzentrierte Arbeitsumgebung.





Das erste Obergeschoss umfasst einen hellen Besprechungsraum, ein modern ausgestattetes Chefbüro sowie ein großzügiges Großraumbüro mit ergonomischen Arbeitsplätzen. Ergänzend bietet die Etage einen praktischen Abstellraum sowie zwei funktional geflieste WC-Bereiche. Eine kompakte Teeküche mit Einbaumöbeln und Spüle rundet das Raumangebot ab und sorgt für kurze Wege im Arbeitsalltag.





## 2. Obergeschoss

Die gemütliche, etwa 50 m<sup>2</sup> große Wohnung im zweiten Obergeschoss bietet ein helles Schlafzimmer mit Platz für einen großem Kleiderschrank und viel Stauraum, ein Duschbadezimmer, eine Küche sowie ein freundliches Wohnzimmer, das durch seine warme Holzoptik und die großen Fenster eine einladende Atmosphäre schafft. Die Räume wirken gepflegt, gut geschnitten und angenehm lichtdurchflutet – ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte und gut nutzbare Wohnfläche suchen.





**Dachgeschoßwohnung**



**Der Kaufpreis:**

**699.000,- €**

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

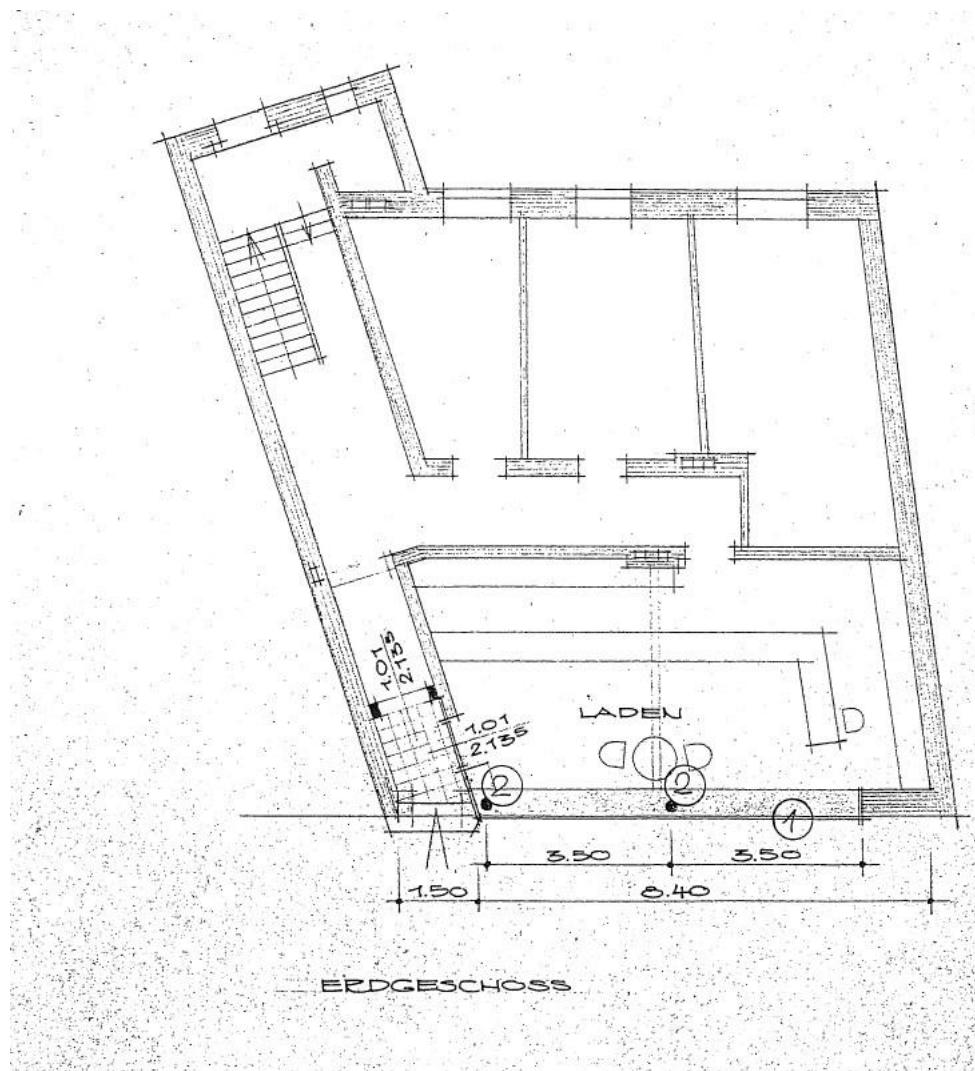
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**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)

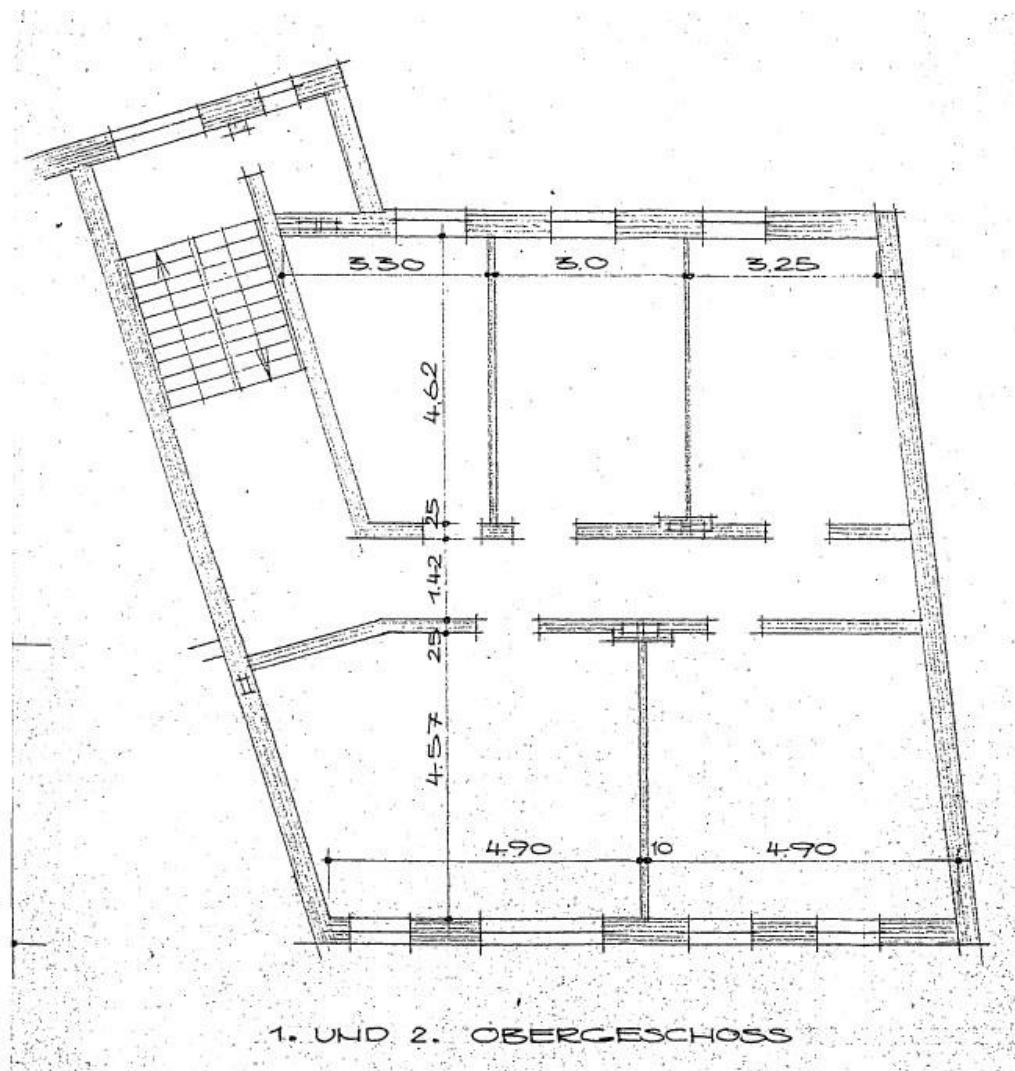
© copyright - Alle Rechte vorbehalten





## Grundriss Erdgeschoss

Gewerbeeinheit

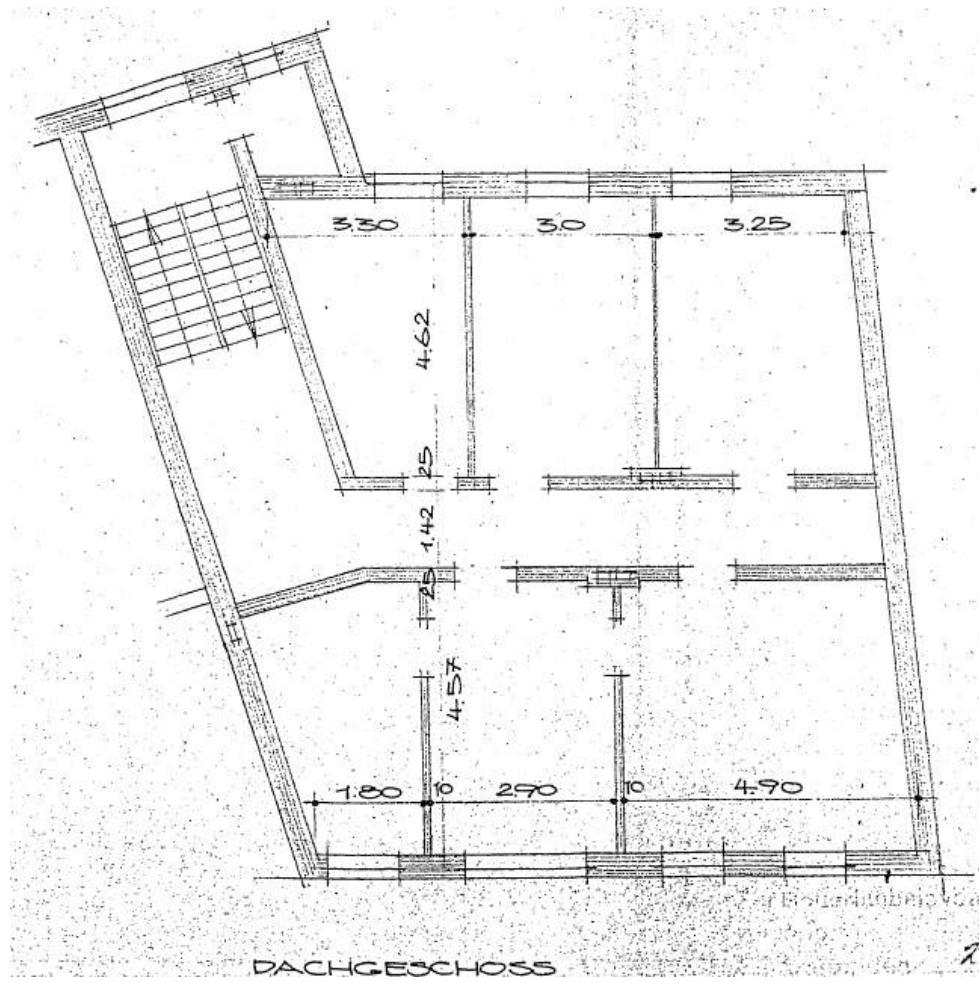


## Grundriss 1. Obergeschoß

Gewerbeeinheit

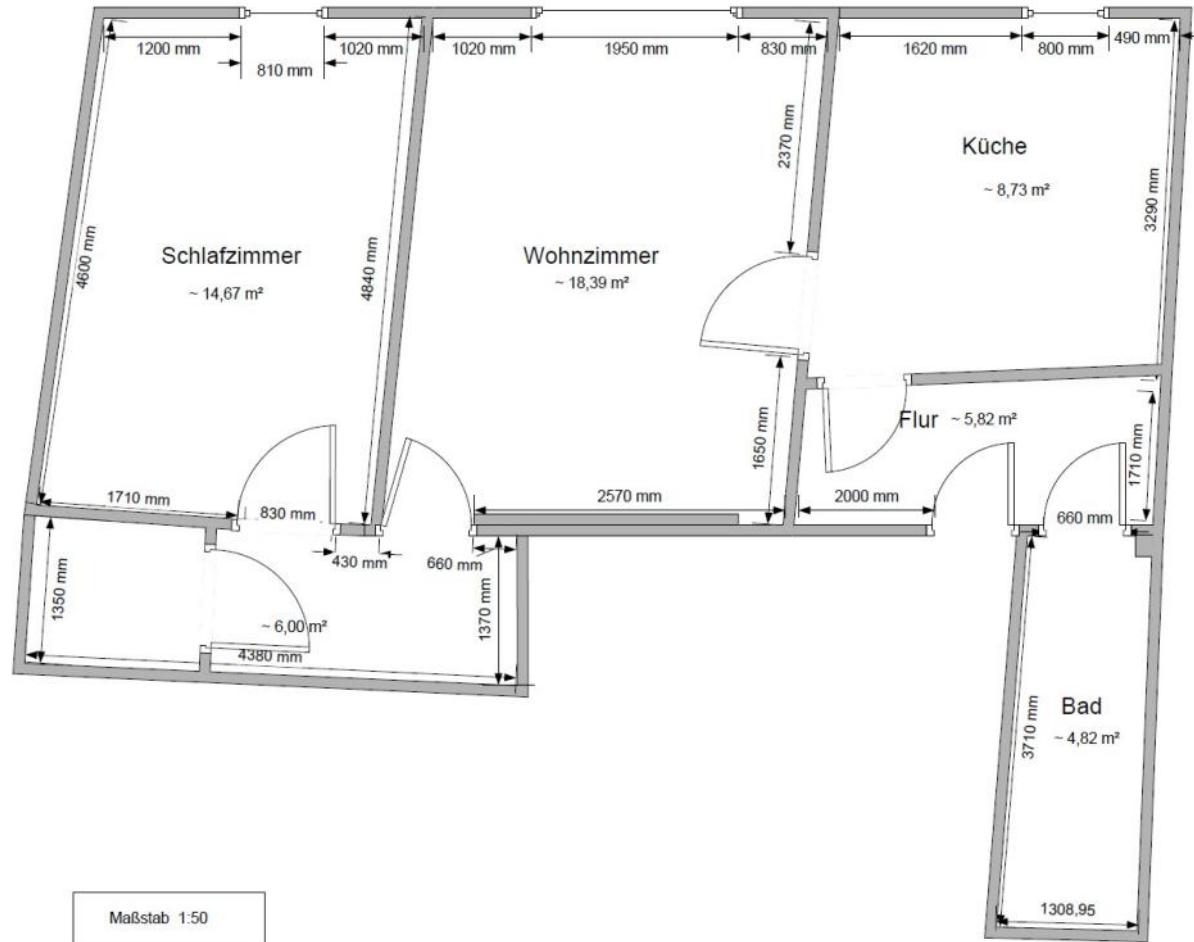
## Grundriss 2. Obergeschoß

Zwei Wohneinheiten



## Grundriss Dachgeschoss

Wohneinheit



**Grundriss Dachgeschoss  
Wohnung rechts**

**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 anzugeben. 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.