

## Wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit viel Charme







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.





Diese gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem 9-Familienhaus (Baujahr 1964) in Dortmund-Brackel.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss mit hellem Wohnbereich, separater Küche, Essbereich sowie einem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Ein Balkon mit angenehmem Ausblick ins Grüne erweitert den Wohnraum nach draußen. Das Badezimmer ist mit Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört eine Garage im Sondereigentum – ein echtes Plus in dieser Lage.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Das Hausgeld beträgt 403 € monatlich. Der Energieausweis ist bereits beantragt und wird derzeit erstellt.



## Gäste-WC

Der Flurbereich empfängt Sie hell und gepflegt und bietet dank praktischer Garderobennische sowie einem geräumigen Einbauschränk/Abstellbereich ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Alltagsutensilien. Von hier aus sind die Räume der Wohnung bequem erreichbar – ein funktionaler Eingangsbereich mit angenehmer, wohnlicher Atmosphäre.

Rechter Hand befindet sich das separate Gäste-WC, modern und zeitlos gefliest. Ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken, sorgt ein Fenster für Tageslicht und gute Belüftung – ideal für Gäste und den täglichen Komfort.



### **Essbereich**

Der Essbereich ist angenehm großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch – ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Durch das breite Fenster wirkt der Raum hell und freundlich; die großen Glasflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht. Der warme Parkettboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre und macht den Essbereich zu einem gemütlichen Mittelpunkt der Wohnung.







## Küche

Die Küche ist direkt an den Essbereich angrenzend und bequem vom Flur aus zugänglich – kurze Wege und eine praktische Raumaufteilung sind damit garantiert. Sie ist als funktionale, gepflegte Einbauküche im klassischen Galley-Stil gestaltet und bietet mit Ober- und Unterschränken viel Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Das Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung. Die Ausstattung umfasst unter anderem Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler – ideal für den Alltag und effizientes Kochen.



## Wohnzimmer

Das Wohnzimmer bildet den großzügigen Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt mit einem angenehmen Raumgefühl sowie viel Platz für eine große Sofalandschaft und individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen bringen reichlich Tageslicht hinein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre; der gepflegte Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter.

Direkt angrenzend lädt der Balkon zum Entspannen im Freien ein – ob Frühstück an der frischen Luft oder ein ruhiger Ausklang am Abend. Dank der überdachten Situation und der soliden Brüstung ist er gut nutzbar.





## Flur

Über einen kleinen, separaten Flurbereich hinter dem Wohnzimmer entsteht eine angenehme Privatsphäre zum Schlaftrakt: Von hier aus sind die beiden Schlafzimmer sowie das Badezimmer bequem und klar getrennt vom Wohnbereich erreichbar. Das Badezimmer präsentiert sich hell und zeitlos gefliest und ist mit einer Dusche inklusive Glasabtrennung ausgestattet. Ein Waschtisch mit Ablage/Spiegel sowie ein WC ergänzen die Ausstattung; Stauraum bietet ein Unterschrank. Insgesamt wirkt der Raum gepflegt, funktional und gut belüftet.



## Gästezimmer

Das Gästezimmer präsentiert sich als heller, gut geschnittener Raum mit großem Fenster und transparenten Gardinen, die für viel Tageslicht sorgen; der Heizkörper sitzt praktisch unter der Fensterbank. Der Boden ist in heller Holzoptik gehalten und wird durch einen großen Teppich wohnlich ergänzt, während die weiß vertäfelte Decke mit moderner Spotbeleuchtung eine freundliche Atmosphäre schafft. Dank der flexiblen Möblierbarkeit (z. B. Schlafsofa/Arbeitsplatz) eignet sich der Raum ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer; eine Regalnische bietet zusätzlichen Stauraum.



### **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer überzeugt mit ruhiger, großzügiger Wirkung und einem angenehmen Lichteinfall über das breite Fenster mit Gardinen. Ein maßstäblich passendes Einbauschrack-/Schrackwandsystem in warmem Holzton bietet sehr viel Stauraum und integriert sich harmonisch ins Raumkonzept. Der helle Laminatboden und die zentrale Deckenleuchte runden das gepflegte Gesamtbild ab.





## Garage

Zur Wohnung gehört ein eigener Garagenstellplatz, der das komfortable und wettergeschützte Abstellen des Fahrzeugs ermöglicht. Zusätzliche Besucherparkplätze stehen im Außenbereich der Wohnanlage zur Verfügung – ideal für Gäste oder als praktische Ergänzung im Alltag.





## Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Wohnumfeld im Dortmunder Stadtbezirk Brackel und verbindet eine entspannte Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt und der umliegenden Stadtteile. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Brackel ist über die Stadtbahnlinie U43 in das Dortmunder Netz eingebunden, sodass Ziele in der City und darüber hinaus unkompliziert erreichbar sind. Auch mit dem Auto sind die wichtigen Verkehrsachsen schnell angefahren – ideal für Berufspendler und alle, die im gesamten Ruhrgebiet flexibel unterwegs sein möchten.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte und Discounter, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind in kurzer Zeit erreichbar; zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Angebote finden sich im Zentrum von Brackel und in den angrenzenden Stadtteilen. Familien profitieren zudem von einer guten Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten und Schulen im Stadtbezirk, sodass Betreuung und Bildung wohnortnah organisiert werden können.

---

**Kaufpreis: 189.000,- €**

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

© copyright - Alle Rechte vorbehalten







### Grundriss

Flur, Abstellraum, Gäste-WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Wohn- & Esszimmer mit offener Küche, Balkon

**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 Mitschuldlichkeit 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.