

Maisonettewohnung mit Traumausblick in Brambauer Ideal für Singles oder Paare mit viel Platzbedarf





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 moderne ca. 85 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines architektonisch sehr anspruchsvollen 6-Familienhauses. Sie erstreckt sich über zwei Etagen und verleiht somit der Wohnung ein ganz besonderes Ambiente. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche/Trockenraum. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der letzte Fassadenanstrich im Jahre 2017 hat das optische Erscheinungsbild positiv beeinflusst.

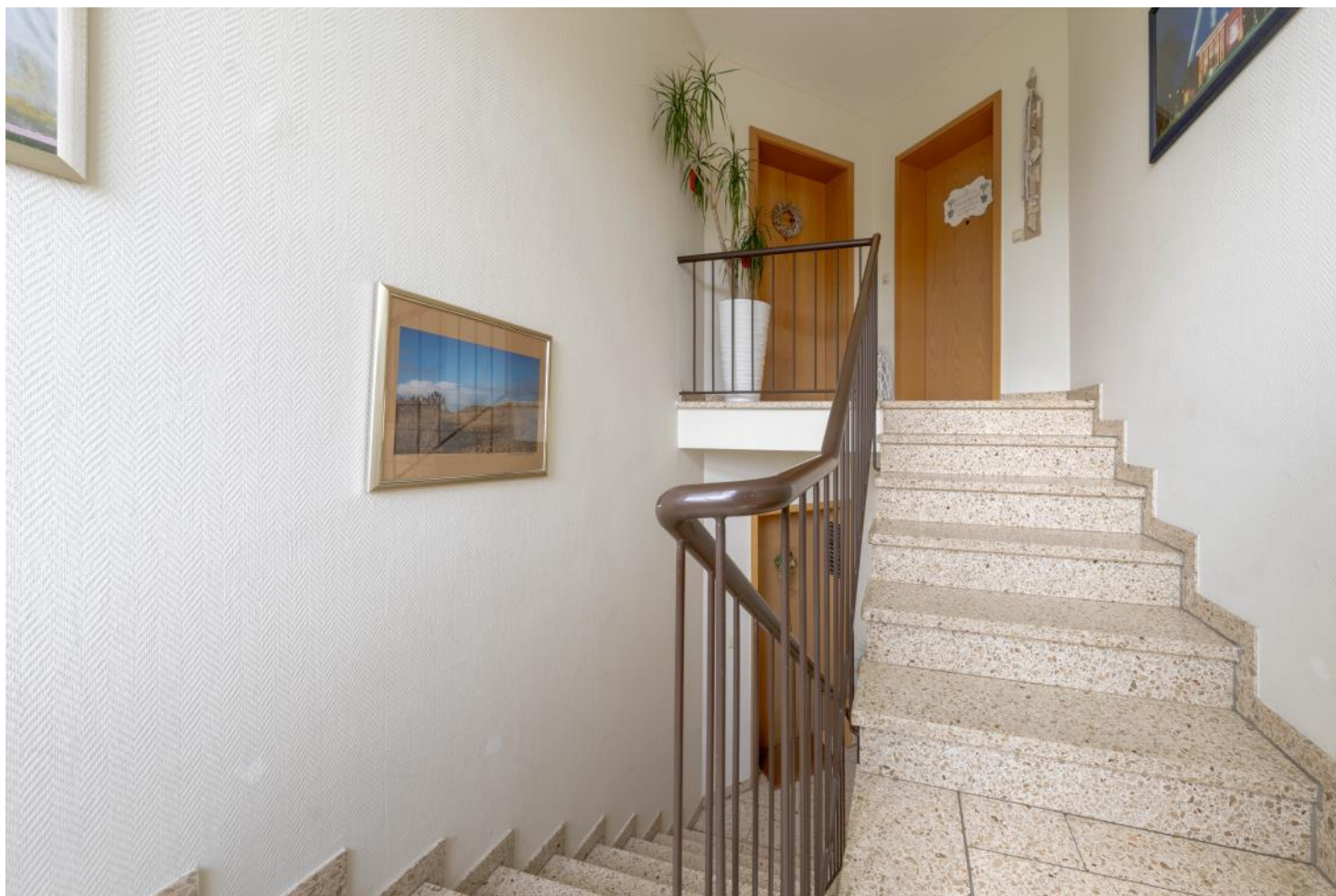
Das Haus wurde 1996 in einer begehrten Wohnlage mit Feld- und Wiesenblick von Lünen-Brambauer in solider Bauweise errichtet und präsentiert sich mit seinen Außenanlagen in einem äußerst gepflegten und sehr guten Zustand. Eine Gemeinschaftsfläche direkt am Haus bietet mit Bänken Platz zum Grillen und Beisammensein für die Bewohner.

Die Wohnung wird über eine Gas-Hybridheizung (2024) beheizt. Eine nachträgliche Ergänzung einer Wärmepumpe ist möglich. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 133,1 kWh/(m²a).

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 390,- € inkl. Rücklagen.

Zur Wohnung gehört eine im Innenhof gelegene Garage, die mit einem elektrisch angetriebenem Garagentor ausgestattet ist.







Flur

Hier empfängt Sie Ihr neues Zuhause.

Aufgrund des besonderen Zuschnitts haben Sie vom Eingangs- & Flurbereich direkten Zugang zu beiden Etagen der Wohnung. Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke sorgen für platzsparenden Raumgewinn und Verstauen Ihrer Utensilien. Die Wohnungseingangstür ist eine hochwertige Sicherheitstür und dient dem Einbruchschutz.

Unter der Treppe steht Ihnen ein Abstellraum zum Verstauen Ihrer Putzutensilien zur Verfügung.



Ess-/Lesezimmer

Über den Flurbereich gelangen Sie in das Esszimmer, welches mit einem Rundbogen an das Wohnzimmer angrenzt. Hier können Sie alternativ einen gemütlichen Lese- oder Hobbybereich einrichten.

Eine Kamin-Nachbildung verleiht dem freundlichen Esszimmer mit den großen Panoramafenstern eine behagliche Note.





Wohn- & Esszimmer

Die gesamte untere Ebene ist mit hochwertigem Fliesenfußboden ausgelegt. Der Wohnraum lässt mit genügend Platz für Wohnen und Essen wohl kaum noch Wünsche offen!

Das Balkontürelement sowie zwei große festverglaste Fenster sorgen für reichlich Lichteinfall und gewähren den direkten Zugang zur Loggia. Weiß lackierte Parador Echtholzbohlen mit eingelassenen Halogenstrahlern vermitteln in dieser Etage ein exklusives Raumgefühl. Designelemente wie handgefertigte Einbauten und Lautsprechereinbauten runden das Raumgefühl ab.





Küche

Die offene Küche verfügt über viel Platz zum Zubereiten der Speisen. Angrenzend zum Wohn- & Esszimmer können Sie Kochen und Essen hervorragend miteinander verbinden.

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







Loggia mit Traumausblick

Die an das geräumige Wohnzimmer angrenzende Loggia bietet eine herrliche Aussicht auf Wiesen und Felder. Auch die Reitsportfreunde werden den Ausblick auf die benachbarten Reiterhöfe lieben. Ein Idealer Platz um morgens das Frühstück zu genießen oder einfach nur an frischer Luft die Seele baumeln zu lassen. Bei sonnigem Wetter spendet die große Markise reichlich Schattenfläche.





Badezimmer

Das Badezimmer ist mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und weißer Sanitärkeramik ausgestattet. Es verfügt über eine Duschbadewanne mit Echtglas-Duschabtrennung, ein Waschbecken, eine Toilette sowie einen Spiegelschrank. Das Fenster spendet Tageslicht und sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten. Einbauschränke bieten weiteren Stauraum für Ihr Inventar.



Obergeschoss WC

Über die mit Marmor ausgelegte Wendeltreppe gelangen Sie in die obere Etage der Wohnung. Hier steht Ihnen ein WC mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Ein Dachfenster sorgt für natürliche Belichtung und Belüftung.



**Obergeschoss
Galeriezimmer**

Das Galeriezimmer verbindet den Treppenhausbereich mit dem Schlafzimmer. Hier können Sie Ihren Bürobereich einrichten. Ein Fenster sorgt für Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten.



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Betten, einen Schrank und Kommoden zu stellen.

Zwei Dachfenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Das Fenster ist mit einem elektrisch angetriebenem Rollladen ausgestattet.

Ein optisches Schmuckstück bietet die kuppelförmig gestaltete Decke mit eingelassenen Halogenspots.





Außenanlagen





Garage

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeugs dient der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz. Die Garage ist mit einer Steckdose sowie einem elektrisch angetriebenem Garagentor ausgestattet. Hinter den Garagen steht Ihnen ein kleiner Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Zum Unterstellen Ihrer Fahrräder dient hier ein Gemeinschaftsfahrradschuppen.



Lage

Die exklusive Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Privatstraße in Lünen Brambauer, an der Ortsgrenze zu Waltrop. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihr naturbelassenes Umfeld an einem Grüngürtel aus. Hier verbinden sich in idealer Weise die grüne, ruhige Umgebung auf der einen Seite, sowie die Nähe zur Stadt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung im Dorfkern von Brambauer. Es bestehen gute Verkehrsverbindungen nach Dortmund, Waltrop und Lünen City, sowie zu den Autobahnen A2 und A45.

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
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss

Flur, Badezimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Loggia



Grundriss

Galerie, WC, Schlafzim-
mer

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 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.