

Vollvermietetes Geschäftshaus Kapitalanlage in Best-Lage von Lünen





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.





Geschäftshaus in Lünen – Zentrumslage in der 1B-Einzelhandelszone

Mitten in der Fußgängerzone von Lünen befindet sich dieses großzügige Geschäftshaus aus dem Jahr 1955. Die Lage zählt zu einer 1B-Einzelhandelslage und bietet damit hohe Frequenz und beste Vermietbarkeit.

Das Objekt liegt auf einem ca. 194 m² großen Grundstück und verfügt über vier Stellplätze. Das viergeschossige, voll unterkellerte Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss umfasst insgesamt ca. 550 m² Fläche, die sich in eine Ladeneinheit (97,62 m²) sowie Büroflächen (452,02 m²) gliedern. Das Gebäude ist vollvermietet und verfügt über einen Aufzug.

Im Jahr 2001 erfolgte eine umfassende technische Aufwertung des Gebäudes (Leitungssysteme, Fenster, Dach, Teile der Sanitäranlagen, Heizungsanlage, Aufzug, Malerarbeiten).

Insgesamt kann das Gebäude mit wenig handwerklichem Geschick auf einen modernen energetischen Standard gebracht werden.

Jahres-Ist-Miete: 68.291,64 € netto

Energieverbrauch: 108,7 kWh/(m²*a)

Miete (netto):		Nutzung	Lage	€/m²	€ p.m.	€ p.a.
		Gewerbe/EH	EG	19,04 €	1.858,67 €	22.304,04 €
		Büro	1. OG	8,71 €	1.077,95 €	12.935,40 €
		Büro	2. OG	8,27 €	890,93 €	10.691,16 €
		Büro	3. OG	7,68 €	837,66 €	10.051,92 €
		Büro	4. OG	7,25 €	615,96 €	7.391,52 €
		Lager	UG	10,52 €	278,88 €	3.346,56 €
		Stellplätze	außen	32,73 €	130,92 €	1.571,04 €
					5.690,97 €	68.291,64 €
Betriebs-/Nebenkosten:		Gewerbe/EH	EG/UG	2,20 €	273,06 €	3.276,72 €
		Büro	1.-3. OG		878,41 €	10.540,92 €
						13.817,64 €

netto

netto

Erdgeschoss:

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

Friseur

Gewerbe
Gewerbe
Gewerbe
Gewerbe
Lager

ca. 97,62 m²

ca. 123,76 m²
ca. 107,73 m²
ca. 109,07 m²
ca. 84,96 m²
ca. 26,50 m²

Gesamt:

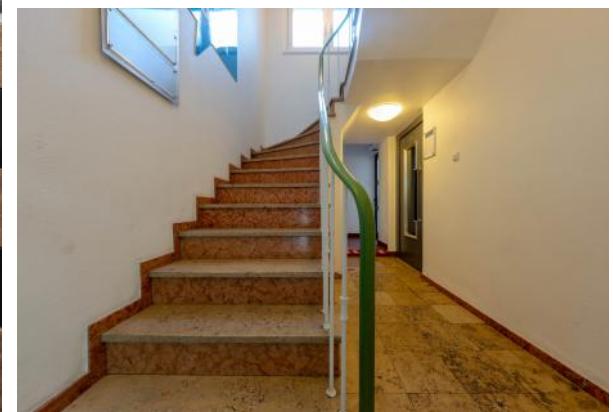
Zusätzlich 4 Stellplätze im Innenhof

ca. 549,64 m²



Der ca. 98 m² große Friseursalon im Erdgeschoss ist in einen modernen Herren- und Damenbereich unterteilt. Der großzügige Herrenbereich bietet mehrere stilvolle Bedienplätze, eine breite Wartezone mit Ledersesseln sowie ein attraktives Ambiente mit Holz- und Designelementen. Der ebenfalls hochwertig ausgestattete Damenbereich verfügt über beleuchtete Spiegel, komfortable Friseurstühle und eine freundliche Wartezone. Ergänzt wird die Fläche durch Nebenräume wie Teeküche, Wirtschafts- und Lagerräume, Personalraum sowie separate Sanitäranlagen.







Auf rund 452 m² Nutzfläche, im ersten bis einschließlich vierten Obergeschoss, befindet sich ein modern ausgestatteter Verlag mit einer Mischung aus Großraumbüros, Besprechungsräumen und spezialisierten Arbeitsbereichen wie einem Studio. Jede Etage verfügt über eigene Sanitäranlagen sowie Pausenräume bzw. eingerichtete Küchen, wodurch eine komfortable und funktionale Arbeitsumgebung entsteht. Zusätzlich bieten mehrere Balkone und Terrassenflächen attraktive Außenbereiche zur Erholung oder für kurze Besprechungen im Freien.



Das 1. Obergeschoss bietet eine klar strukturierte und funktionale Arbeitsumgebung, bestehend aus einem Aufenthaltsraum, zwei Einzelbüros, einem Duschbad, einem Badezimmer sowie einem großzügigen Großraumbüro.



1. Obergeschoss

Die beiden Einzelbüros eignen sich ideal als ruhiger Arbeitsplatz oder Rückzugsraum. Sie können mit modernen Schreibtischen, Monitoren und ergonomischen Bürostühlen ausgestattet werden.

Das Großraumbüro erstreckt sich über eine weitläufige Fläche und bietet mehreren Arbeitsplätzen Platz. Moderne Schreibtischinseln, ergonomische Stühle und zahlreiche Fenster schaffen ein helles und produktives Arbeitsumfeld. Die blau akzentuierten Wände setzen einen modernen Farbakzent, während die offene Struktur eine flexible Nutzung ermöglicht.



Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und modern in Weiß gehalten. Es verfügt über eine Badewanne, eine Duschnische, ein wandhängendes WC, einen Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel sowie einen Handtuchheizkörper. Helle Wandfliesen und grauer Boden sorgen für ein zeitloses, gepflegtes Erscheinungsbild.



Die Außenterrasse bietet eine seltene Freifläche mitten in der Innenstadt. Sie ist weitläufig, sonnig und ideal für Pausen oder als zusätzlicher Aufenthaltsbereich für Mitarbeitende nutzbar.

Der Aufenthaltsraum ist hell, freundlich und mit modernem Bodenbelag ausgestattet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während die neutralen Farben eine flexible Nutzung ermöglichen – beispielsweise als Einzelbüro, Beratungsraum oder Besprechungszimmer.





2. Obergeschoss

Die beiden Büroräume im 2. Obergeschoss sind hell, freundlich und mit großen Fensterflächen ausgestattet, die für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsklima sorgen. Moderne Arbeitsplätze, ergonomische Stühle und neutrale Wand- und Bodenfarben bieten eine flexible Nutzung – ideal für konzentriertes Arbeiten im Team oder einzeln.

Der Besprechungsraum ist hell, schlicht und effizient gestaltet. Ein großer Konferenztisch mit mehreren gepolsterten Stühlen schafft Platz für Teammeetings oder Kundengespräche, während das große Fenster für eine angenehme natürliche Beleuchtung sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das Studio, das vollständig mit Green-Screen-Flächen, Kamera- und Lichttechnik ausgestattet ist und sich perfekt für Videoaufnahmen, Streaming oder digitale Präsentationen eignet. Durch die professionelle Ausstattung und großzügige Raumgröße bietet dieser Bereich vielfältige Nutzungspotenziale für moderne Medienarbeit.



Das Personal-WC präsentiert sich hell und gepflegt mit weiß gefliesten Wänden, einem wandhängendem WC, einem Urinal sowie einem kompakten Waschtisch inklusive Seifen- und Papierhandtuchspender.



3. Obergeschoss

Das Großraumbüro im 3. Obergeschoss bietet eine weitläufige, lichtdurchflutete Arbeitsfläche mit mehreren modern eingerichteten Arbeitsplätzen.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl. Die offene Struktur schafft ideale Voraussetzungen für Teamarbeit und kommunikative Arbeitsprozesse.

Die Arbeitsplätze sind mit ergonomischen Stühlen, großzügigen Schreibtischen und Monitoren ausgestattet. Die sichtbare Kabel- und Beleuchtungstechnik unterstreicht den funktionalen, technisch orientierten Charakter der Fläche.

Der Balkon ist direkt über das Großraumbüro für die Mitarbeiter zugänglich und bietet eine angenehme Außenfläche für Pausen und kurze Auszeiten.

Insgesamt präsentiert sich das Großraumbüro als moderner, großzügiger und effizient gestalteter Arbeitsplatz für Teams mit hohem Kommunikationsbedarf.



Personalraum

Der Personalraum im 3. Obergeschoss ist als funktionale Teeküche gestaltet und bietet Mitarbeitenden eine praktische Rückzugsmöglichkeit für Pausen. Die Küche ist mit einer modernen Einbauzeile ausgestattet, inklusive Spüle, Mikrowelle und großem Kühlschrank. Eine robuste Arbeitsplatte sowie mehrere Küchengeräte – darunter Kaffeemaschine und Wasserkocher – ermöglichen eine komfortable Nutzung im Arbeitsalltag.

Ein hoher Tisch mit passender Sitzgelegenheit schafft einen kleinen, aber zweckmäßigen Ess- oder Aufenthaltsbereich. Das Fenster sorgt für Tageslicht und Belüftung, wodurch der Raum insgesamt hell und angenehm wirkt.



Dachgeschoß

Der Besprechungsraum im Dachgeschoß bietet eine großzügige, modern gestaltete Fläche mit viel Tageslicht und flexibler Nutzung. Große Fensterfronten sorgen für eine helle Arbeitsatmosphäre und ermöglichen einen weiten Blick über die Umgebung. Der Raum ist mit einem großen Besprechungstisch, mehreren Sitzplätzen sowie zusätzlicher Lounge- und Spielzone ausgestattet – ideal für Meetings, kreative Workshops oder Teamrunden.

Ein Highlight des Dachgeschoßes ist die weitläufige Terrasse. Sie bietet einen weiten Ausblick über die Stadt und schafft eine attraktive Außenfläche für Pausen, informelle Gespräche oder Veranstaltungen im Freien. Die Terrasse ist mit einem Außentisch und Stühlen möbliert und erweitert den Arbeits- und Aufenthaltsbereich um eine seltene, hochwertige Freifläche.





Der zusätzliche Büroraum ist hell und ruhig gelegen. Er bietet Platz für mehrere Arbeitsplätze und eignet sich ideal als Rückzugs- oder Teamraum. Große Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und einen weiten Blick über die Umgebung.

Die Teeküche im Dachgeschoss ist modern und freundlich gestaltet – mit hellen Fronten, Holzarbeitsplatte und einem kompakten Grundriss. Sie bietet ausreichend Stauraum und ist bestens für die Pausenversorgung geeignet.

Ein weiterer Personalraum ergänzt das Raumangebot und kann flexibel genutzt werden – etwa als Wartebereich, kleiner Projektraum oder Ruhezimmer. Durch die Fensterfront mit Zugang zur Terrasse wirkt der Raum offen und einladend.

Das WC im Dachgeschoss ist funktional ausgestattet, hell gefliest und in gepflegtem Zustand. Es verfügt über ein wandhängendes WC, einen kompakten Waschtisch und praktische Spender.



Der Kaufpreis:

1.199.000,- €

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

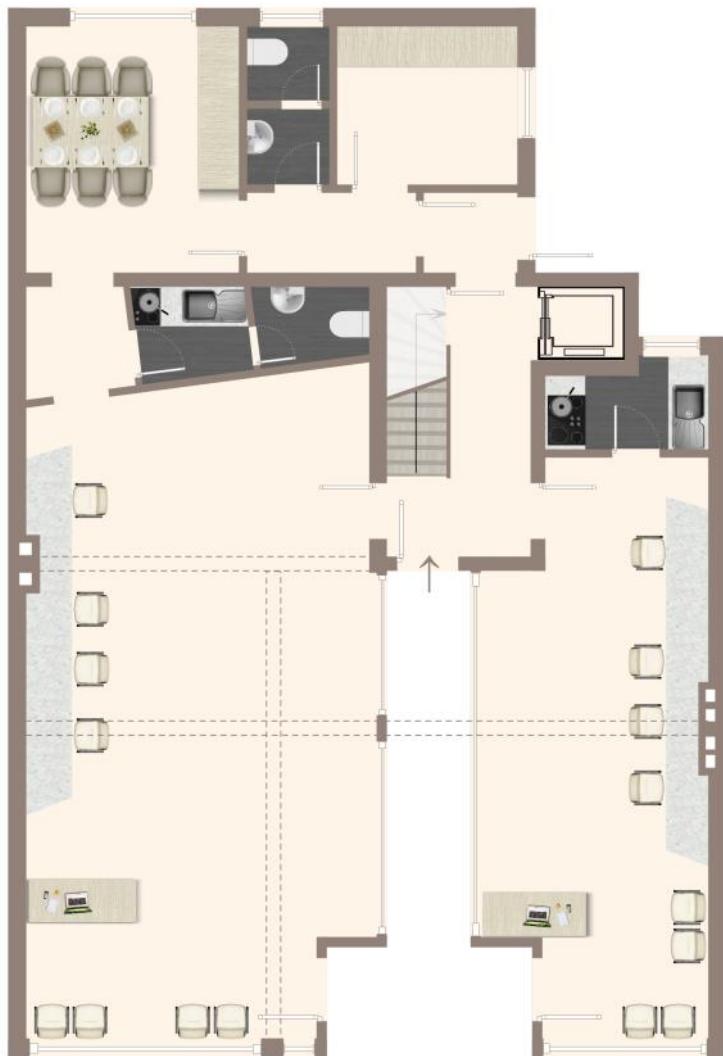
Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss Erdgeschoss

Ladenlokal (Damen- und Herrensalon),
Teeküchen, Kunden-WC, Personalraum,
Personal-WC, Lagerraum



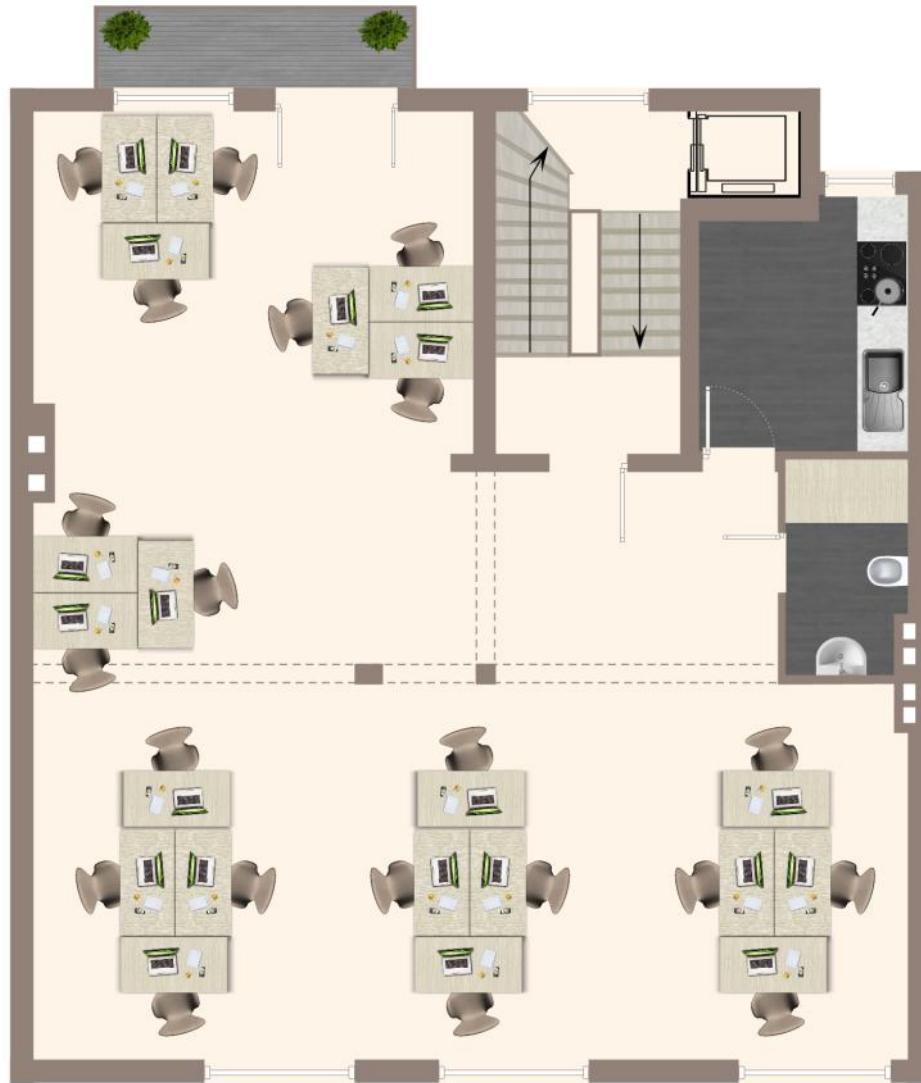
Grundriss 1. Obergeschoss

3 Büroräume, Großraumbüro, Badezimmer,
Duschbadezimmer, Teeküche, Terrasse



Grundriss 2. Obergeschoss

4 Büroräume, Küche/Personalraum,
Damen-WC, Herren-WC



Grundriss 3. Obergeschoß

Großraumbüro, Teeküche, WC, Balkon



Grundriss 4. Obergeschoss

2 Büroräume, Besprechungsraum,
Teeküche, WC, Dachterrasse

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 anzuziehen. 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.