

Repräsentatives Bürogebäude mit Lagerhallen  
in verkehrsgünstiger Lage von Lünen







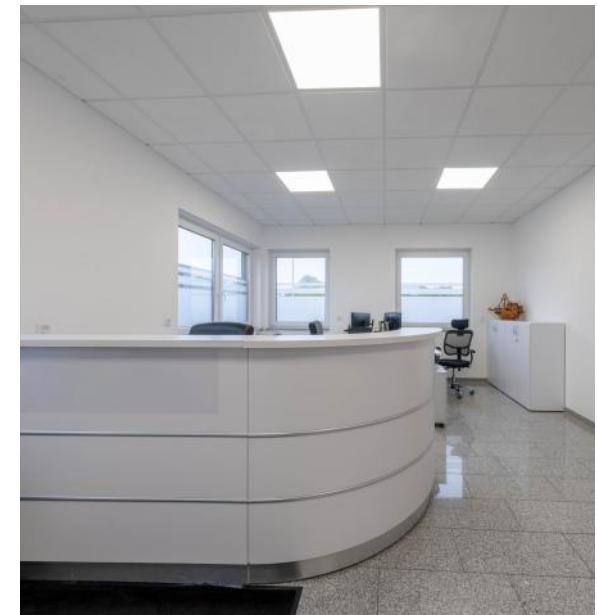
Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

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.





## **Gewerbeimmobilie in Top-Lage**

Diese insgesamt ca. 803 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche eines 2014 erbauten Geschäftshauses bietet ideale Nutzungsmöglichkeiten.

Das moderne Bürogebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Lünen.

Die Gewerbefläche teilt sich in zwei Geschosse, zwei Lagehallen (je ca. 93 m<sup>2</sup>), eine kleine Halle ca. 22 m<sup>2</sup> und einen Sportraum mit Umkleiden und Bädern (ca. 70 m<sup>2</sup>) auf.

Direkt seitlich des Gebäudes stehen Ihren Kunden und Mitarbeitern 25 Parkplätze (teilweise mit Wallbox) zur Verfügung.

Eine Gaszentralheizung sorgt für angenehme und effiziente Wärme. Der Energiebedarfswert beträgt 137 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Derzeit ist das gesamte Objekt zu einer monatlichen Netto-Kaltmiete von 14.792,- € unbefristet vermietet. Zusätzlich werden über die Wallboxen weitere Mieteinnahmen, je Verbrauch generiert (47,60 Cent/kWh + MwSt.).

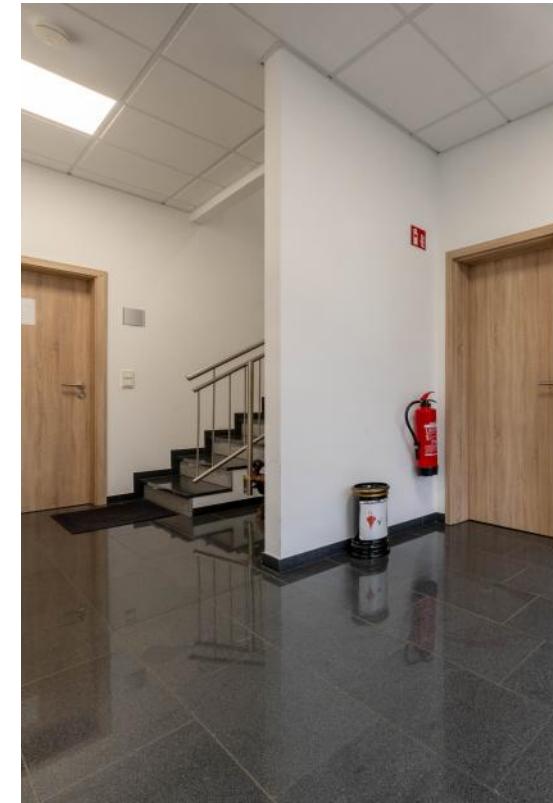
Auch für Selbstnutzer kann diese Immobilie von Interesse sein, da das Mietverhältnis sechs Monate vor Ablauf zum Jahresende gekündigt werden kann.





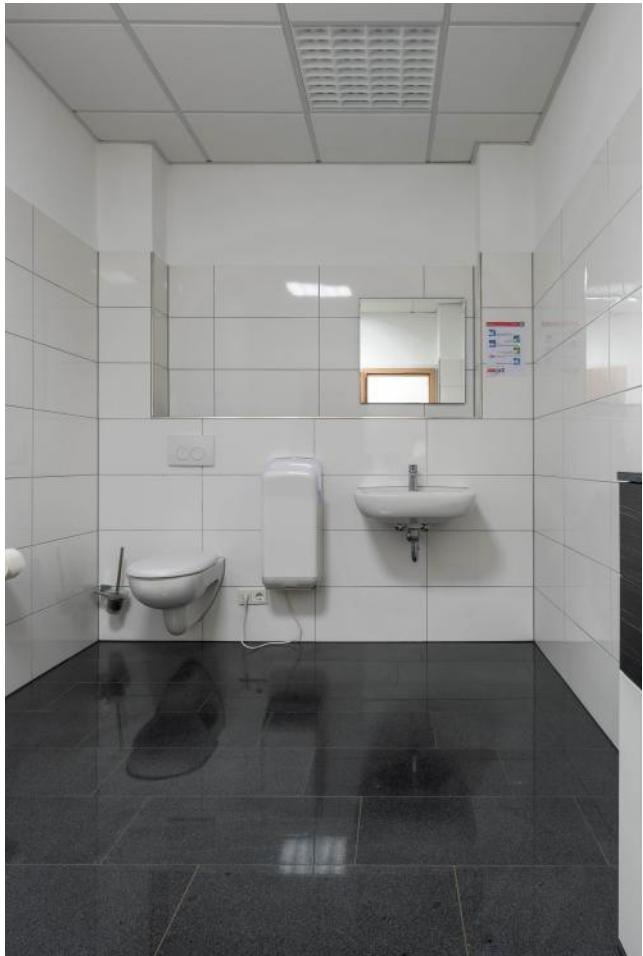
## Eingänge

Das Gebäude kann vielfältig genutzt werden. So können einzelne Bereiche zu eigenen Einheiten separiert werden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingangsbereich und kann auch eigenständig genutzt werden. Der zentrale Empfangsbereich ist von 8:30 Uhr-18:00 Uhr besetzt. Eine 24 Stunden-Kameraüberwachung sorgt für die Sicherheit des gesamten Areals.



## Büroeinheit I

Die erste ca. 165 m<sup>2</sup> große Büroeinheit ist über den Haupteingang und den seitlichen Eingang angrenzend der Stellplätze zu erreichen. Hier stehen Ihnen ein Empfangsbereich, getrennte Toiletten (Damen/Herren), ein Personalraum, ein Putzmittelraum, ein Lagerraum sowie zwei Büros zur Verfügung



*Herren-WC*



*Damen-WC*







## Büroeinheit I

Das großzügige ca. 38 m<sup>2</sup> Bürozimmer eignet sich hervorragend als Teambüro oder Präsentationsraum.

Das gesamte Büro ist mit Marmor Feinsteinzeug Fliesen verlegt.





### Büroeinheit I

Dieses ca. 35 m<sup>2</sup> große Bürozimmer bietet die Möglichkeit ein weiteres Großraumbüro zu schaffen.





### Büroeinheit I

Der Personalraum verfügt über genügend Stellfläche für einen Essbereich. Eine Einbauküche ermöglicht Ihnen die Zubereitung von Speisen in Ihren Pausenzeiten.



## Büroeinheit II

Der ca. 99 m<sup>2</sup> große Büroflächenabschnitt erschließt sich über einen Flurbereich, eine Küche, zwei WC's sowie insgesamt 3 Bürozimmer. Das erste ca. 15 m<sup>2</sup> große Bürozimmer bietet genügend Stellfläche für ein Einzel- oder Doppelbüro. Diese Einheit ist seit März 2025 unvermietet.





## Büroeinheit II

Das zweite Bürozimmer bietet mit ca. 15 m<sup>2</sup> ebenfalls viel Platz für Ihr Team. Sämtliche Arbeitsplätze der Büroeinheiten verfügen über genügend Verkabelungen und Steckdosen. Teilweise kann sogar die Möblierung übernommen werden.





## Büroeinheit II

Dieses ca. 32 m<sup>2</sup> große Büro dient als Besprechungszimmer. Hier können Sie Ihre Kundenmeetings abhalten. Ein Fernseher ist zur besseren Präsentation bereits vorhanden.





**Büroeinheit II  
Küche & WC's**

Über einen Flur erreichen Sie die Toiletten sowie die Teeküche. Die WC's verfügen über ein Waschbecken und ein WC. Die Einbauküche wird unentgeltlich mitvermietet.





### Büroeinheit III

Dieses große Büro verfügt über eine ähnliche Aufteilung wie die Erdgeschossfläche und ist über das Treppenhaus mit dem Erdgeschossbereich verbunden.







### **Sport-/Seminarraum**

Über die Glastürelemente gelangen Sie in den ca. 55 m<sup>2</sup> großen Sport-/Seminarraum. Hier stehen Ihnen vielfältige Gestaltungsoptionen offen. Im hinteren Teil der Räumlichkeiten stehen zwei Umkleiden und zwei Bäder zur Verfügung.





**Sport-/Seminarraum**



**Linker Bürotrakt  
Badezimmer**

Über einen Vorräum, welcher als Umkleidebereich nutzbar ist, erreichen Sie die jeweiligen Badezimmer. Sie verfügen über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Das große Badezimmer ist mit modernen Boden- und Wandfliesen verlegt worden.







## Lagerhalle I+II

Die zwei ca. 93 m<sup>2</sup> großen Lagerhallen bieten Stellmöglichkeiten und Stauraum für diverse Utensilien. Im hinteren Bereich stehen Ihnen ein Waschbecken und eine Toilette zur Verfügung.





## Außenbereich

Ein Gemeinschaftsbereich mit Pergola lädt zu geselligen Teamabenden beim Grillen ein. Das gesamte Areal ist 24 Stunden Videoüberwacht und mit einer 38 kW Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Die Stellplätze sind teilweise mit Wallboxen, welche separat abgerechnet werden können, ausgestattet.



## Stellplätze

Insgesamt 25 Stellplätze stehen Ihnen und Ihren Kunden direkt seitlich des Gebäudes zur Verfügung.



## Lage

Der Gewerbegebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet an der Grenze von Lünen zu Dortmund. Marktnah im Grüngürtel der Ballungsrandzone gelegen und verkehrstechnisch optimal eingebunden, bietet der Dienstleistungspark unternehmensbezogenen Dienstleistern aber auch innovativen Produktions- und Handwerksbetrieben hervorragende Ansiedlungsbedingungen. Der Standort vereint in einem kreativen Umfeld moderne Architektur mit ökologischen Gestaltungs- und Funktionskriterien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Anbindungen an den örtlichen und überregionalen Bus- und Bahnverkehr, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Friseure, Bäcker, Restaurants, etc. sind mit dem Auto in ca. 3 - 5 Minuten gut zu erreichen. Die Lüner City erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Mit seiner Lage im östlichen Ruhrgebiet und der verkehrstechnisch günstigen Anbindung zwischen A1, A2 und A45, sowie der Nähe zum Dortmunder Flughafen bietet dieses Gewerbegebiet beste Standortvoraussetzungen für Ihr Unternehmen.

## Kaufpreis: 2.390.000,- €

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



## Grundrissaufteilungen

## Büroeinheit I: Empfangsbereich Flur, zwei WC's, zwei Büros, Putzraum, Pausenraum, Lagerraum, Technikraum

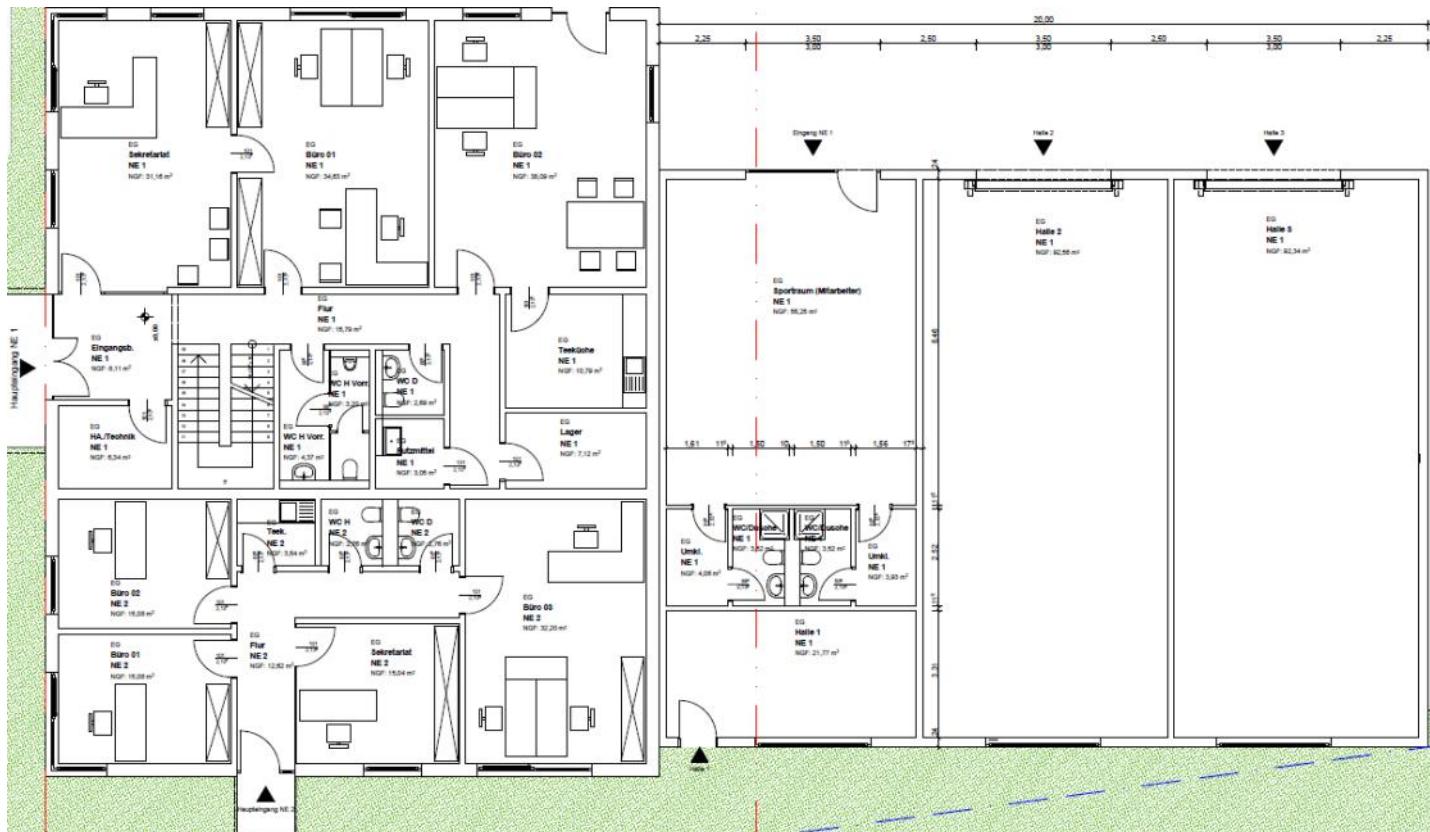
## Büroeinheit II: Empfangsbereich Flur, drei Büros, Teeküche, zwei WC's, Archiv, Lager- halle 1

## **Seminar-/Sportraum:**

**Seminarraum (beheizbar),  
zwei Umkleiden, zwei Bä-  
der**

## Lagerhalle 2: Lagerhalle, WC

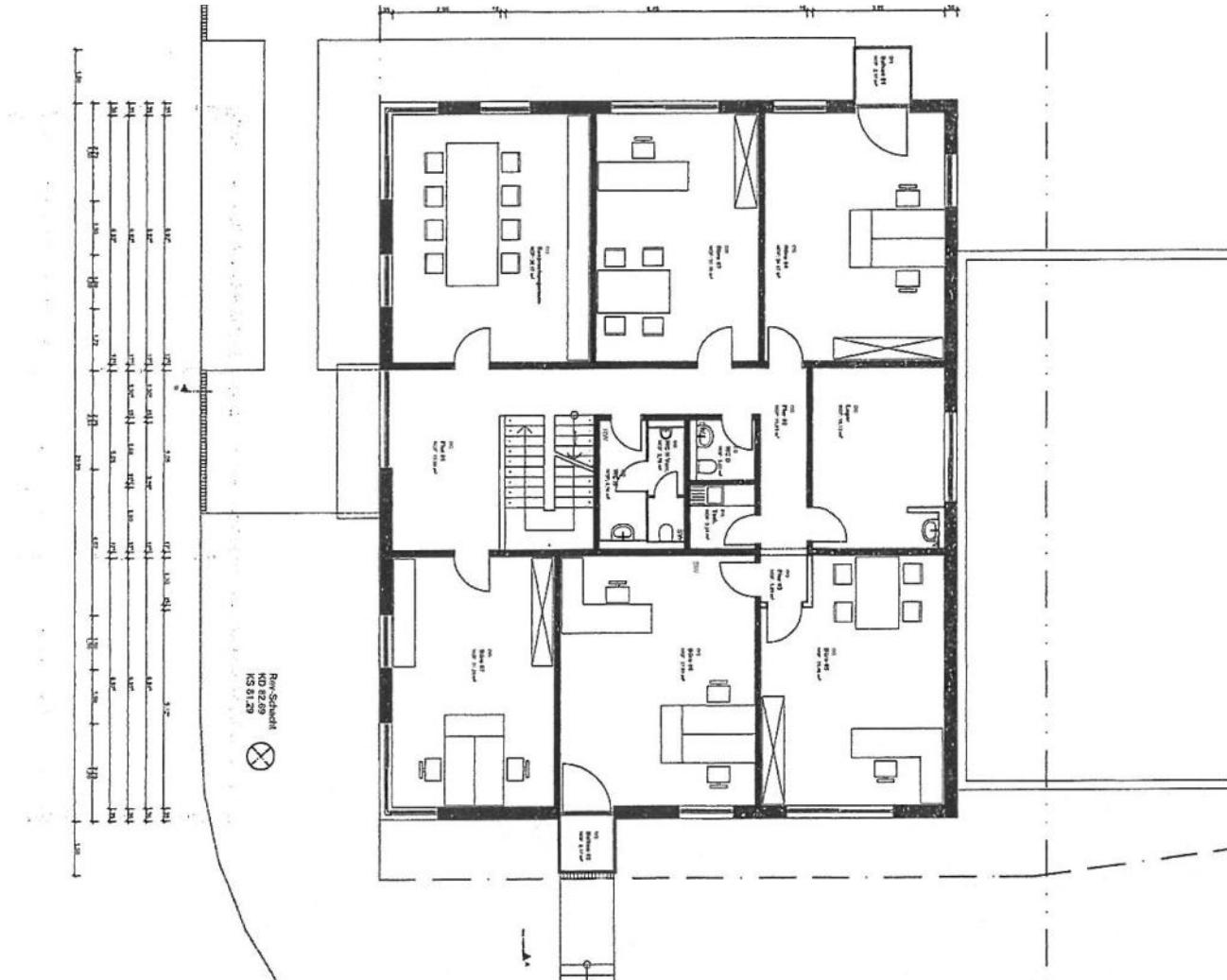
## Lagerhalle 3



# Grundrissaufteilungen

## Obergeschoss

fünf Bürozimmer, Besprechungsraum, Damen- & Herren-WC, Küche, Lagerraum, Flur



**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.