



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## 4-Zimmer-Wohnung mit großem Wohn-Essbereich und sonnigem Balkon

Inklusive PKW-Stellplatz  
Garage optional



Exposé - 7015

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-4278444-7  
Telefax: 0231-4278444-9

E-Mail: [bartsch@immo-bartsch.de](mailto:bartsch@immo-bartsch.de)  
[www.immo-bartsch.de](http://www.immo-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

- Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.
- Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..
- Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..
- Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.
- Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus

## 4-Zimmer-Wohnung

### Das Wohnhaus



Ihre neue Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 28-Familienhaus, welches 1973 erbaut wurde. Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Ein Fahrrad- und ein Waschkeller stehen hier ebenfalls zur Verfügung. Alle Bereiche des Hauses erreichen Sie bequem mit dem Fahrstuhl.

Das Haus wurde in den Jahren 1999 / 2000 teilsaniert. So wurden z.B. die Fenster erneuert und die Fassade gedämmt.

Die Balkone werden momentan sukzessive saniert.

Haus

## 4-Zimmer-Wohnung

### Das Wohnhaus



Zur Wohnung gehört ein PKW-Außenstellplatz.

Eine überbreite Garage kann gern zusätzlich erworben werden.

Eingangsbereich

Essen

Wohnen

Balkon

Kochen

Flur Schlaftrakt

Schlafen 1

Schlafen 2 und 3

Bad und WC



## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Hell und freundlich präsentiert sich diese Wohnung schon beim Eintritt!

Der Flur und Eingangsbereich ist gut bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.

Ein Einbauschränk mit einer Tiefe von ca. 90 cm ist hier ebenfalls vorhanden.

Eingangsbereich

Essen

Wohnen

Balkon

Kochen

Flur Schlaftrakt

Schlafen 1

Schlafen 2 und 3

Bad und WC

## Die Wohnbereiche

Essen mit Zugang zum sonnigen Balkon



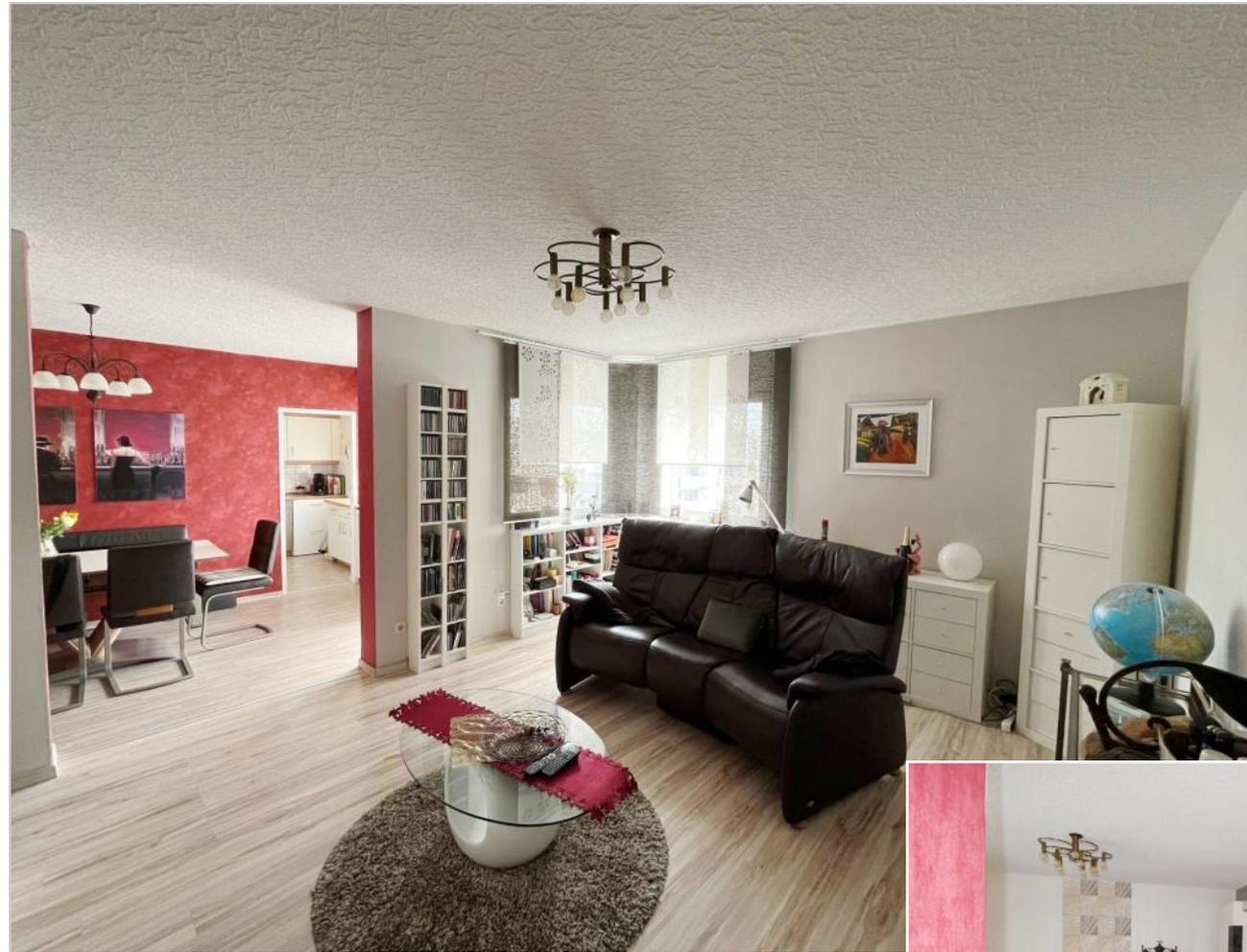
Der Essbereich gefällt sofort mit seiner besonderen Helligkeit und dem gelungenen Schnitt. Hier haben Sie die Möglichkeit zur ganz individuellen Einrichtung. Der Essbereich ist zum Wohnraum offen gestaltet.

Von hier aus erreichen Sie den sonnigen Balkon.

Eingangsbereich  
Essen  
Wohnen  
Balkon  
Kochen  
Flur Schlaftrakt  
Schlafen 1  
Schlafen 2 und 3  
Bad und WC

## Die Wohnbereiche

### Wohnen



Der Wohnbereich ist mit zwei großen Fenstern besonders belichtet. Hier haben Sie die Möglichkeit zur ganz individuellen Einrichtung.

Er ist durch einen breiten Wanddurchbruch aus dem Essbereich begehbar.



Eingangsbereich  
Essen  
Wohnen  
Balkon  
Kochen  
Flur Schlaftrakt  
Schlafen 1  
Schlafen 2 und 3  
Bad und WC

## Die Wohnbereiche

### Balkon



Der Balkon ist südwestlich ausgerichtet und bietet viel Sonne, sowie ausreichend Platz für Ihre Balkonmöblierung.

Eingangsbereich  
Essen  
Wohnen  
Balkon  
Kochen  
Flur Schlaftrakt  
Schlafen 1  
Schlafen 2 und 3  
Bad und WC

## Die Wohnbereiche Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen. Sie kann mit einer Glasschiebetür zum Essbereich verschlossen werden.

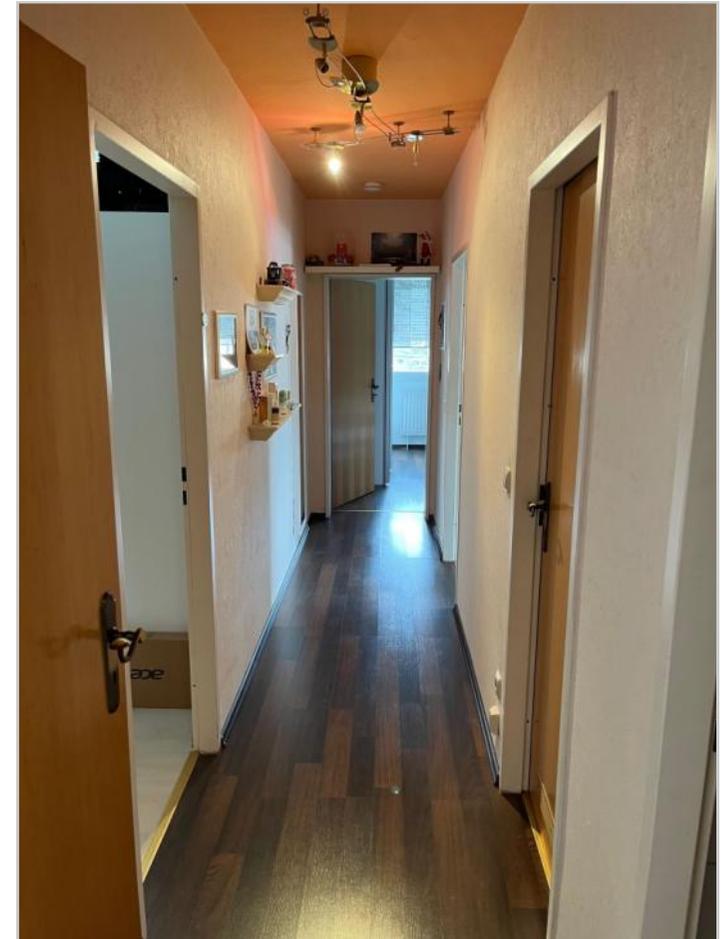
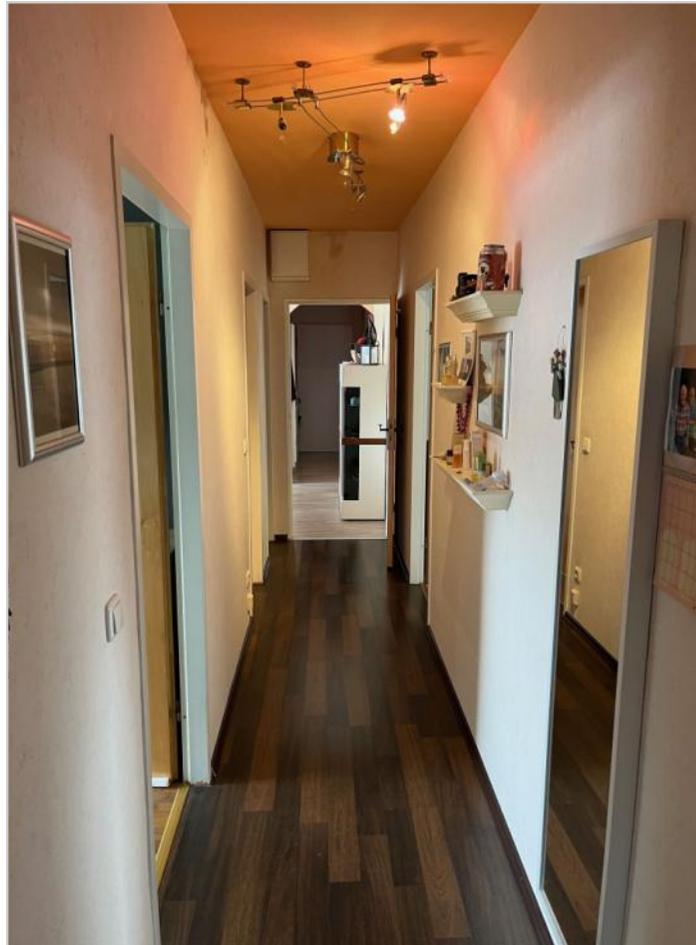
Ein Fenster sorgt für viel Helligkeit und die entsprechende Belüftung.



Eingangsbereich  
Essen  
Wohnen  
Balkon  
Kochen  
Flur Schlaftrakt  
Schlafen 1  
Schlafen 2 und 3  
Bad und WC

## Die Wohnbereiche

### Flur Schlaftrakt



Ein Highlight dieser Wohnung ist der separate Schlaftrakt.

Er ist durch eine Tür vom Esszimmer aus erreichbar und bietet den Zugang zu den drei Schlafräumen, sowie zu Bad und WC.

Eingangsbereich  
Essen  
Wohnen  
Balkon  
Kochen  
Flur Schlaftrakt  
Schlafen 1  
Schlafen 2 und 3  
Bad und WC

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 1



Der größte der drei Schlafräume hat eine Größe von ca. 16,5 m<sup>2</sup>.

Hier finden Sie ausreichend Raum für Ihre Schlafzimmereinrichtung- auch mit einem großen Kleiderschrank.

Eingangsbereich

Essen

Wohnen

Balkon

Kochen

Flur Schlaftrakt

Schlafen 1

Schlafen 2 und 3

Bad und WC

## Die Wohnbereiche

Schlafen 2 und 3



Die beiden weiteren Schlafräume können ganz hervorragend auch als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Alle Schlafräume sowie die Küche verfügen über Außenrollläden.



Eingangsbereich  
Essen  
Wohnen  
Balkon  
Kochen  
Flur Schlaftrakt  
Schlafen 1  
Schlafen 2 und 3  
Bad und WC

## Die Wohnbereiche

### Bad und WC



Das Bad ist mit hellen Fliesen ausgestattet.

Hier sind - aus praktischen Erwägungen - auch Waschmaschine und Trockner untergebracht. Diese können aber selbstverständlich auch im Keller platziert werden.

Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

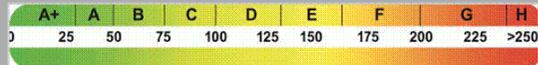
## Die Lage

### Gut angebunden in 44536 Lünen - Brambauer

Hier wohnen Sie mit Blick auf das Colani-Ufo in einer gepflegten Wohngegend - geprägt durch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnanlagen - in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind schnell und auch sehr gut zu Fuß zu erreichen, ebenso Grundschule und Kindergarten. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Auch mit dem PKW genießen Sie hier ideale Verkehrsverbindungen in alle Himmelsrichtungen- auch auf die einschlägigen Autobahnen. Das Freibad der Glückauf-Arena ist ebenfalls nur ca.900 m entfernt.



Lage  
 Daten  
 im Überblick  
 Unser Resumé  
 Grundriss



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 19.12.2028

Verbrauchskennwert: 88,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: C

Energieverbrauch für Warmwasser ist  
 enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1973

Wesentlicher Energieträger:  
 Öl

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung Im 3. Obergeschoss
PLZ:	44536
Ort:	Lünen
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 89,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 8,00 m <sup>2</sup> (Keller)
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1 + WC separat
Kaufpreis:	159.000,- €
Provision:	Je 3,57 % Käufer- und Verkäufercourtage

Hausgeld je Monat:	300,00 €
Baujahr:	1973
Heizungsart:	Zentralheizung Öl
Balkon:	Ja
Stellplatz:	Ja
Garage:	Ja optional 10.000,-€
Aufzug:	Ja
Dist. Kindergarten (km):	0,70
Dist. Grundschule (km):	0,55

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a.: Heizkosten, Hausmeisterkosten, Versicherungen, Kabelgebühren, Straßenreinigung, Winterdienst, sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.  
 Im Haus wohnen insgesamt 28 Parteien. Die Eigentümergemeinschaft besteht insgesamt aus 46 Parteien.  
 Die Fenster wurden 1999 erneuert, 2000 wurde das Haus gedämmt.

Die Grundsteuer beträgt 344,05 € pro Jahr.

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie eine sehr schöne und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Sie bietet einen attraktiven Grundriss mit 3 Schlafräumen, Küche, Bad und separatem WC, sowie einem großen Wohnraum und einem Essbereich mit Durchgang zum Balkon.

Für Ihr Fahrzeug steht ein zur Wohnung gehöriger Außenstellplatz zur Verfügung.

Eine Garage können Sie bei Bedarf zusätzlich erwerben.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Der Kaufpreis der Wohnung**  
**159.000,- Euro**  
**Garage optional, Preis 10.000,- €**

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss

## Grundriss

