



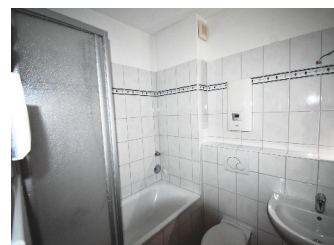
**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## 2,5- Zimmer- Wohnung mit sonnigem Balkon

In Citylage von Lünen - Brambauer



Exposé - 9031



Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-99 96 42-40  
Telefax: 0231-99 96 42-45

E-Mail: [info@immo-bartsch.de](mailto:info@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 Provisionssätze 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

## Wohnhaus

## 2,5-Zimmer-Wohnung

### Das Wohnhaus



Das Haus wurde im Jahr 1963 erbaut und in 2007 / 2008 umfangreich energetisch saniert. Ihre neue Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist - wie das gesamte Objekt - sehr gepflegt. Die Wohnung wurde umfangreich renoviert, u.a. wurden das Bad und die Elektrik erneuert, ebenso die Fenster. Die Wohnung ist frisch gestrichen und einzugsbereit. Ein Fahrradkeller und ein Trockenkeller sind hier ebenfalls vorhanden. Ein Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Bad

Schlafen

Balkon

Arbeiten

## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Großzügig, hell und freundlich empfängt Sie der Dielenbereich bereits beim Eintritt.

Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Alle Räume der Wohnung - bis auf die Küche - sind von der Diele aus direkt begehbar.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Bad

Schlafen

Balkon

Arbeiten

## Die Wohnbereiche

Wohnen & Essen



Sonnendurchflutet und großzügig bemessen stellt sich der Wohn - Essbereich dar. Der Raum bietet alle Möglichkeiten für die unterschiedlichsten Einrichtungsvarianten. Zwei große Fenster sorgen für eine ganz besondere Belichtung des Raumes.

Der Wohn-Essbereich ist- wie auch Schlaf- und Arbeitszimmer- mit einem hochwertigen neuen Vinylboden ausgestattet. Von hier aus erreichen Sie die Küche.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Bad  
Schlafen  
Balkon  
Arbeiten

## Die Wohnbereiche

### Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen und mit einem weißen Fliesenspiegel ausgestattet. Sie ist hervorragend für die Einrichtung mit einer Einbauküche geeignet.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Bad  
Schlafen  
Balkon  
Arbeiten

## Die Wohnbereiche

### Bad



Hell, freundlich und modern präsentiert sich das Bad.

Es ist neutral in grau weiß gehalten und mit einer Badewanne mit Dusche ausgestattet.

Auch ein Handtuchheizkörper steht Ihnen hier zur Verfügung.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Bad  
Schlafen  
Balkon  
Arbeiten

## Die Wohnbereiche

### Schlafen



Das Schlafzimmer ist sehr angenehm bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmermöblierung inklusive großem Kleiderschrank.

Von hier aus erreichen Sie den sonnigen Balkon.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Bad  
Schlafen  
Balkon  
Arbeiten

## Die Wohnbereiche

### Balkon



Der sonnige Südbalkon ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke und eine Sonnenliege.

Hier können Sie vom Alltag entspannen und genießen die Sonne bis zum Abend.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Bad  
Schlafen  
Balkon  
Arbeiten

## Die Wohnbereiche

### Arbeiten



Das Arbeitszimmer kann selbstverständlich auch hervorragend als weiteres Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Die Lage

### Gut angebunden in 44536 Lünen

Hier wohnen Sie gut angebunden in einer Wohn- und Geschäftsstraße des Stadtteils Brambauer. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Auch mit dem PKW genießen Sie hier ideale Verkehrsverbindungen in alle Himmelsrichtungen.



## Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé  
Grundriss



## Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 10.04.2028

Endenergieverbrauch: 108,5 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser  
enthalten

Baujahr im Energieausweis: 1963

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Wohnung	Nebenkosten:	180,- € inklusive Heizkosten
Objekttyp:	Etagenwohnung	Mietkaution:	1260,- €
PLZ:	44536	Baujahr:	1963
Ort:	Lünen	Zustand:	Gepflegt, Frisch renoviert
Etage:	3.Obergeschoss		
Wohnfläche:	ca. 57 m <sup>2</sup>		
Anzahl Zimmer:	2,50	Befuerung:	Gas
Anzahl Schlafzimmer:	1,00	Heizungsart:	Zentralheizung
Anzahl Badezimmer:	1,00	Dist. Kindergarten (km):	0,35
Anzahl Balkone:	1,00	Dist. Grundschule (km):	0,30
Monats-Kaltmiete:	420,- €	Verfügbar ab :	sofort

Ein Fahrrad- sowie ein Trockenkeller stehen Ihnen hier zur Verfügung..

Die Nebenkosten beinhalten alle objektrelevanten Kosten - wie etwa Wasser, Abwasser, Haus- und Kellerreinigung, Müllgebühren, Straßenreinigung, Heizkosten etc.

Ein Kabelanschluss ist im Haus vorhanden und kann genutzt werden.

Das Haus ist gedämmt.

2021 wurde eine neue Zentralheizung installiert.

2023 wurden die Fenster erneuert.

## Unser Resumé

Eine ganz besondere Gelegenheit für Menschen, die helle Räume lieben. Der architektonisch sehr geschickte Schnitt der Wohnung mit Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche und Dusch-Wannenbad wird auch Sie begeistern. Das Haus wurde 2007 / 2008 umfangreich energetisch saniert. 2021 wurde eine neue Heizung eingebaut, 2023 die Fenster erneuert.

Das Haus ist sehr gepflegt. Es ist gedämmt und in einem guten energetischen Zustand.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Die Monatskaltmiete: 420,- €  
zzgl. 180,- € Nebenkosten (inkl. Heizkosten von 65,- €)**

**Kautions: 3 Nettokaltmieten**

Eine Zwischenvermietung 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 Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss

## Grundriss

