



3-Familienhaus in ruhiger Lage von Lünen-Brambauer mit einer Garage
EG 92m² 3-Zimmerwohnung - 1. OG 62m² 2-Zimmerwohnung - DG 55m² 2-Zimmerwohnung
Baujahr 1925 - Gaszentralheizung
Gesamtwohnfläche ca. 209m² - Grundstücksgröße 639m²

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine 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 ursprünglich angebotenen abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

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

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 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.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

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

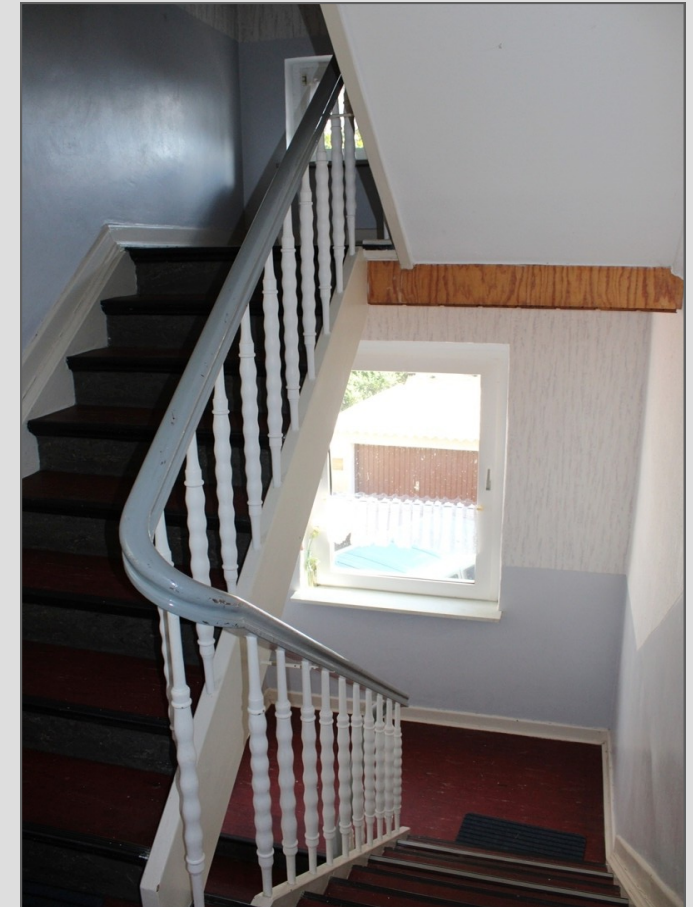


Diese Doppelhaushälfte mit insgesamt 3 Wohnungen wurde im Jahr 1925 erbaut. Im Jahr 1971 wurde die Garage errichtet. Im Jahr 1987 wurde das Dachgeschoss zu einer 2-Zimmerwohnung ausgebaut. Die Fenster wurden bereits überwiegend und sukzessive zwischen 1990 und 2013 erneuert. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2013 erneuert. Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen beträgt insgesamt ca. 209m².

Das Haus ist voll unterkellert. Das Dach ist aus dem Jahr 1987.



Das Grundstück ist insgesamt 639m² groß. Der hinter dem Haus gelegene und sehr großzügige, sonnige Süd-Garten ist leicht unterteilt angelegt, damit jede Wohnung einen eigenen Gartenbereich nutzen kann.



Der Hauseingang befindet sich an der Gartenseite des Gebäudes. Die Haustür ist veraltet. Das Treppenhaus wurde länger nicht renoviert.

Aus dem Treppenhaus ist jede Wohnung direkt zugänglich.



Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 92m² Wohnfläche. Sie verfügt über 2 Schlafräume, eine große Küche mit Essbereich, einen großen Wohnraum sowie Flur, Dusch- und Wannenbad und ein Gäste WC.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 540 Euro monatlich.



Die Zimmer der Wohnung sind alle recht großzügig. Die Heizkörper sind zeitgemäß.

Alle Fenster verfügen über Außenrollläden. Die Bodenbeläge sind mit PVC ausgestattet.



Das Badezimmer und das Gäste WC sind sauber und gepflegt. Beide Räume verfügen über ein Fenster.

1. Obergeschoss 62m² 2-Zimmerwohnung



Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ca. 62m² Wohnfläche. Diese Wohnung verfügt über einen großen Wohnraum, eine große Küche, ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Abstellraum sowie ein Wannenbad, Flur und Gäste WC.

1. Obergeschoss 62m² 2-Zimmerwohnung



Bad und WC sind gepflegt und sauber. Die Ausstattung der Bäder stammt aus Ende der 80er Jahre. Der Flur ist gefliest. Die Bodenbeläge sind mit Laminat ausgestattet. Die Fenster verfügen über Außenrollläden.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 324 Euro.



Die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses bietet ca. 55m² Wohnfläche und verfügt über einen Flur, eine große Küche, einen Schlafraum, ein großes Wohnzimmer, ein Duschbad mit Fenster und einen kleinen Raum, welcher als Büro, Garderobe oder Ankleide genutzt werden kann.



Die Wohnung ist derzeit frei. Die Innenwände sind frisch gestrichen. Die Fenster verfügen über Außenrollläden.

Die zuletzt erzielte monatliche Kaltmiete lag bei 324 Euro.



Die Böden im Flur, dem Duschbad und der Küche sind gefliest.

Bei den anderen Böden wurde der alte Bodenbelag bereits entfernt. Hier müssten Sie einen neuen Boden verlegen.



Der Keller des Hauses befindet sich in einem substanziell dem Baujahr des Hauses entsprechenden Zustand.

Wände sind teilweise feucht, alter Putz fällt teilweise ab.

Die Heizung ist aus dem Jahr 2013. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen gasbetriebenen Wassererzeuger. Das Warmwasser der Wohnungen im 1. OG und DG wird über Durchlauferhitzer erzeugt.

Ein Waschraum ist im Keller ebenfalls vorhanden. Zudem hat jede Wohnung einen eigenen Kellerraum.



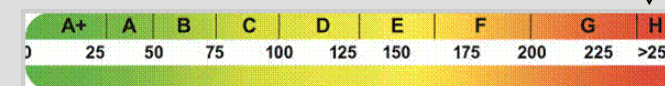
Die Adresse erhalten Sie
auf Anfrage

Diese Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße am Rand des Lüner Stadtteils Brambauer. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Arztpraxen sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Bushaltestelle sichert eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dank der unmittelbaren Nähe zu Dortmund und den Autobahnen A2 und A45 ist die Lage zudem perfekt für Berufspendler geeignet.

Für die Freizeitgestaltung und Naherholung liegen der Nordpark Brambauer und der Datteln-Hamm-Kanal fast vor der Haustür und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge oder Radtouren.

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
PLZ:	44536
Ort:	Lünen Brambauer
Grundstücksgröße:	639m ²
Wohnfläche:	209m ² insgesamt
Nutzfläche:	ca. 60m ² (Keller)
Anzahl Wohnungen:	3
Anzahl Garagen:	1
Terrassen/Balkone:	keine

Baujahr:	1925
Zustand:	Bausubstanz gut Renovierungsbedürftig
Heizungsart:	Gas Zentralheizung Baujahr 2013
Befuerung:	Gas
Stellplätze:	Garage
Kaufpreis:	298.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Verfügbar ab :	Sofort



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 04.08.2036

Endenergiebedarf: 257,1 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr laut Energieausweis: 1925

Wesentlicher Energieträger: Gas

Aktuell sind die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist frei.

Zukünftige Eigennutzung mit mehreren Generationen oder Vermietung!

Hier erwerben Sie ein 3 Familienhaus in ruhiger Lage von Lünen Brambauer mit einem großen Südgrundstück und einer Garage. Das Dachgeschoss wurde zudem erst im Jahr 1987 ausgebaut. Das Dach stammt somit auch aus dem Jahr 1987. Fenster und Haustechnik wurden bereits teilweise erneuert. Weiterer Renovierungsbedarf ist aber einzuplanen. Sprechen Sie mich gerne zur Vereinbarung einer Besichtigung an.

Der Kaufpreis: 298.000,-- Euro

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine 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 und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine 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 übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden.

Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

