

**Objekt-Nr.: 8114**



## **Stilvolle Altbauvilla mit drei Wohneinheiten - Liebhaberobjekt in einer der besten Wohnlagen Lünen**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44536 Lünen  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **900.000,00 EUR**  
Grundstück: **730 m²**  
Wohnfläche: **335 m²**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **9**  
Baujahr: **1926**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Frau Kim Lukaschewski

**Telefon:**

0231 / 3981970

**Mobil:**

0177 / 7758824

**Fax:**

0231 / 3981979

**Email**

k.lukaschewski@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Stadtvilla befindet sich in der begehrten Wilhelmstraße – einer der beliebtesten Wohnadressen Lünens.

Das repräsentative, von stilvollen Altbauten und hochwertiger Wohnbebauung geprägte Umfeld verbindet ein ruhiges Wohnambiente mit der Nähe zur Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar.

Die Lippe, der Seepark und weitere Grünanlagen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Dank der guten Anbindung an den Hauptbahnhof sowie die Autobahnen A1 und A2 ist der Standort auch verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.

Eine erstklassige Wohnlage für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Beschreibung

Diese stilvolle und äußerst gepflegte Dreifamilien-Stadtvilla aus dem Baujahr 1926 befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Lünen.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und überzeugt mit seinem klassischen Villencharakter, einer repräsentativen Erscheinung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf rund 335 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei abgeschlossene Wohnungen:

Erdgeschoss: ca. 130 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Küche, großes Badezimmer, direkter Zugang zum großen Garten

Obergeschoss: ca. 120 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, 3 Balkone

Dachgeschoss: ca. 85 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Balkon

Das 730 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen gepflegten Vorgarten, einen schönen Garten im rückwärtigen Bereich, eine Garage sowie einen Stellplatz in der Einfahrt.

Das Gebäude ist unterkellert und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Immobilie ist derzeit vollvermietet und eignet sich sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch perspektivisch für Eigennutzer.

Ebenso bietet sie hervorragende Möglichkeiten als Wohn- und Geschäftshaus, beispielsweise in Kombination mit einer kleinen Kanzlei oder einem Büro.

Diese Stadtvilla ist kein gewöhnliches Renditeobjekt, sondern ein Haus für Liebhaber klassischer Architektur.

Eine seltene Gelegenheit, eine gepflegte Altbauvilla mit besonderem Charme in einer der besten Wohnlagen Lünens zu erwerben.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

- ? Repräsentative Stadtvilla aus dem Jahr 1926 mit historischem Charme
- ? Laufend gepflegt und instand gehalten – sehr guter Gesamtzustand
- ? Drei großzügige Wohneinheiten mit attraktiven Grundrissen und insgesamt ca. 335 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 730 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, gepflegtem Vorgarten, Garage und Stellplatz
- ? Vier Balkone sowie direkter Gartenzugang aus der Erdgeschosswohnung
- ? Unterkellert, Gas-Zentralheizung und vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Für ein ausführliches Exposé melden Sie sich bitte per E-Mail bei mir.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Kim Lukaschewski

Tel: +49 (0)2306 354 61 58

Mobil: +49 (0)177 775 88 24

E-Mail: [k.Lukaschewski@immoweb.de](mailto:k.Lukaschewski@immoweb.de)

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **900.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57% inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1926**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **335 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **9**  
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **3**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **5**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **730 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **5**  
Anzahl der Badezimmer: **3**

## Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Objekt: **ist unterkellert**

Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**

## Verwaltung

Verfügbar ab Datum: **01.07.2026**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)