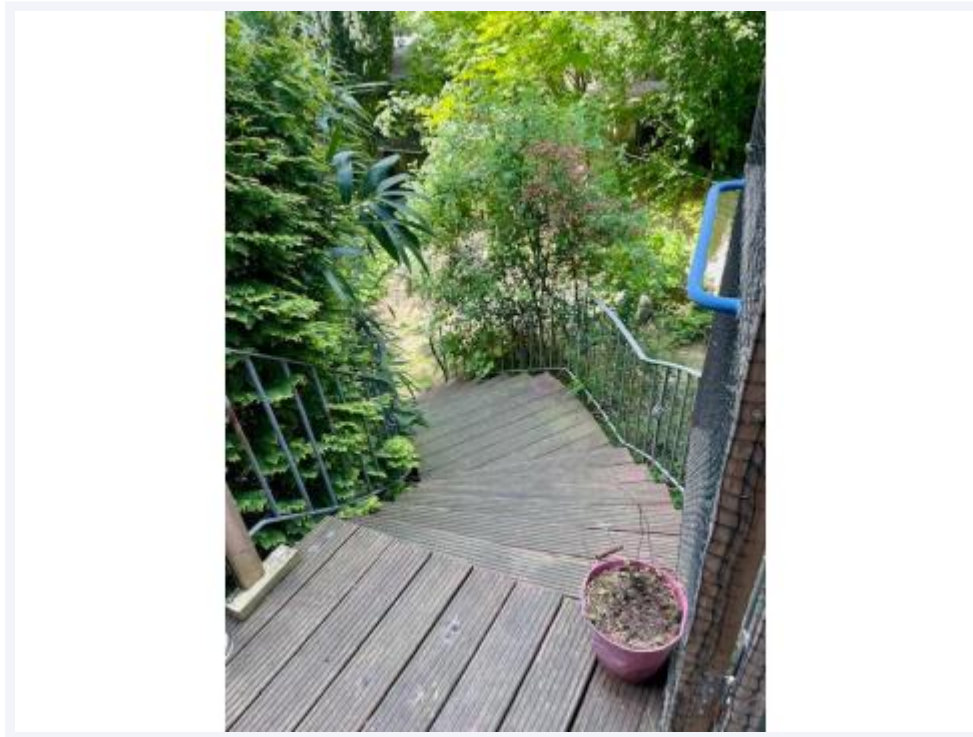


**Objekt-Nr.: 7800**



## **Lünen City Nah, EG WE plus große Terrasse, großer Garten, Blockhaus**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44534 Lünen  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **245.000,00 EUR**  
Wohnfläche: **102 m²**  
Zimmer: **3**  
Baujahr: **1958**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Jochen Meinks

**Telefon:**

0231 / 42 720 722

**Mobil:**

0172 / 14 19 978

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.meinks@immoweb.de](mailto:j.meinks@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)

## Lage

Lünen liegt an der Grenze zwischen dem Münsterland und dem Hellweg in der Westfälischen Bucht, 15 km nördlich der angrenzenden Stadt Dortmund. Im Westen grenzt die Stadt an Waltrop im Kreis Recklinghausen, im Norden schließen sich Selm und Werne an, im Osten grenzt Lünen an die Städte Bergkamen und Kamen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Versicherungen, Anwälte und Banken sind schnell zu erreichen.

Diese Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Marienhospital, dem Lüner Krankenhaus. Zur Innenstadt benötigen Sie zu Fuß 10 Min., mit Auto oder Bus 5 Min.

Weiterführende Schulen, Grundschulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe und können ohne Probleme erreicht werden.

In der Nähe liegen zudem die Autobahn-Anschlussstellen zur A2 in Richtung Hannover, Berlin, Oberhausen und die A42.

## Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im EG eines 3-Familienhauses präsentiert sich als attraktives Zuhause für Paare, Einzelpersonen oder Kapitalanleger.

Die umfassenden Renovierungen – darunter die Modernisierung im Jahr 1994, die Dacherneuerung inklusive Isolation im Jahr 2002 sowie der Austausch der Fenster zum Gartenbereich im Jahr 2016 zeugen von einer kontinuierlichen Instandhaltung und Wertschätzung der Immobilie. Die Ölheizung wurde 2012 erneuert, der Brauchwasserspeicher ist von 2020.

Jede der drei Wohneinheiten verfügt über eine separate Gartennutzung, was Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist die Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und einem eigenen Gartenbereich, ca. 330 m<sup>2</sup>, der durch eine Blockhütte ergänzt wird – ideal für gemütliche Stunden im Freien oder als zusätzlicher Stauraum.

Die Öl-Zentralheizung versorgt das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme und Warmwasser. Die Küche ist mit speziellen Flughaf fenstern ausgestattet, die für eine optimale Schalldämmung sorgen und somit ein ruhiges Wohnambiente gewährleisten.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbe erlaubnis 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

Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer inkl. Wintergarten, Parkettböden

beheizte Souterrain Räume mit bodentiefen Fenstern, ca. 30 m<sup>2</sup>

Funktionsfähiger Kaminofen im Wohn-/Essbereich

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Ölzentralheizung

Wasch-/Trockenraum vorhanden

Stellplatz neben dem Haus

Keller als Lagerfläche nutzbar

Südlich ausgerichteter Garten mit großzügiger Terrasse

Terrasse mit Markise und Heizstrahler

## Sonstiges

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

Ihr Ansprechpartner: Jochen Meinks , 01721419978

Kurzfristige Terminierung möglich

### 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: **245.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

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

Hausgeld: **150,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

## Zustand

Baujahr: **1958**

Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **102 m<sup>2</sup>**

Freifläche (m<sup>2</sup>): **80 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Badezimmer: **2**

Größe Balkon/Terrasse (m<sup>2</sup>): **20 m<sup>2</sup>**

Garten Fläche (m<sup>2</sup>): **300 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **3**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

Anzahl der Stellplätze: **1**

## Ausstattung

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster** Boden: **Fliesen, Parkett**

Kamin vorhanden

Heizungsart: **Zentralheizung**

Befeuerung: **Ölheizung**

Stellplatz: **freier Platz**

Balkon-Ausrichtung: **Süd**

Wasch-/ Trockenraum vorhanden

Rolläden vorhanden

### 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  
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)