

**Objekt-Nr.: 8072**



**Lünen Nord, 4 mal Haus im Haus mit eigenem Garten - plus Baugrundstück 1000 m<sup>2</sup>**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

44534 Lünen  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **650.000,00 EUR**  
Grundstück: **1.830 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **294 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **11**  
Baujahr: **1930**

**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

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Altlünen, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt Lünen.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Durch die gute Anbindung an Dortmund sowie die Autobahnen A2 und A45 profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarken Zentren der Region.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität sorgt für eine dauerhaft stabile Nachfrage nach Wohnraum.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Wohnanlage in attraktiver Wohnlage von Lünen-Altlünen. Die Immobilie umfasst vier vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 294 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.830 m<sup>2</sup>, da

Die Wohnanlage wurde ursprünglich in den 1930er Jahren errichtet und im Laufe der Jahre fortlaufend modernisiert, erweitert und instand gehalten. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde unter anderem ein Wohnanbau realisiert, der die Wohnfläche erweitert und die Attraktivität des Objekts zusätzlich erhöht.

Im Gegensatz zu klassischen Mehrfamilienhäusern sind die Wohnungen nicht übereinander angeordnet, sondern verfügen über einen reihenhausähnlichen Charakter mit eigenständigem Wohngefühl und zugehörigen Außenbereichen. Diese besondere Struktur sorgt für eine hohe Wohnqualität, langfristig stabile Mietverhältnisse und eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Besonders interessant ist die außergewöhnliche Grundstücksgröße. Neben dem bestehenden Wohnungsbestand verfügt die Liegenschaft über zusätzliche Freiflächen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich. Diese bieten attraktive Perspektiven für eine mögliche zukünftige Bebauung, Nachverdichtung oder die Schaffung eines separaten Baugrundstücks (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Die Immobilie wird als wirtschaftliche Einheit auf einem gemeinsamen Grundstück ohne WEG-Aufteilung verkauft. Dadurch bestehen keine Eigentümergemeinschaften oder Verwaltungsstrukturen wie bei klassischen Eigentumsanlagen. Der Erwerber profitiert von einer einfachen Eigentümerstruktur und behält die volle Kontrolle über das gesamte Objekt.

Für Investoren bietet sich hier die seltene Gelegenheit, laufende Mieteinnahmen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial zu kombinieren. Die Verbindung aus vermietetem Wohnungsbestand, großzügiger Grundstückssubstanz, Reihenhauscharakter und möglichen zukünftigen Bebauungsoptionen macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristiger Persp

### 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

## Ausstattung

- Vier vermietete Wohneinheiten
- Reihenhausähnliche Struktur
- Ca. 294 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 1.830 m<sup>2</sup> Grundstück, davon 1000 m<sup>2</sup> Bauland
- Großzügige Garten- und Außenflächen
- Laufend modernisierter Gebäudebestand
- Modernisierte Heizungsanlagen
- Teilweise erneuerte Fenster
- Modernisierte Sanitärbereiche
- Langfristig vermieteter Wohnungsbestand
- Keine WEG-Aufteilung
- Ein Grundbuch
- Zusätzliche Grundstücksreserve
- Potenzielles Baugrundstück von 1000 m<sup>2</sup>

## Sonstiges

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.

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

Ihr Ansprechpartner Jochen Meinks, 01721419978

### 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

## Preise

Kaufpreis: **650.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57**

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

## Zustand

Baujahr: **1930**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **294 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **11**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **1.830 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Heizungsart: **Etagenheizung**  
Objekt: **ist unterkellert**

Boden: **Fliesen, Laminat**  
Befuerung: **Gasheizung**

## Verwaltung

Verfügbar: **nach Absprache**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### 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

## 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)