

**Objekt-Nr.: 7875**



## **Selbst wohnen und oder Vermieten im Grünen – Mehrfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44534 Lünen  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **350.000,00 EUR**  
Grundstück: **644 m²**  
Wohnfläche: **227 m²**  
Zimmer: **7**  
Baujahr: **1910**

### **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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Lünen, in der Ernst-Becker-Straße. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und befinden sich größtenteils in fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die Erreichbarkeit der Bundesstraßen B236 und B54, die eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte ermöglichen. Auch das Stadtzentrum von Lünen ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten wie der Datteln-Hamm-Kanal, Grünanlagen und Spazierwege in der Nähe laden zu Aktivitäten im Freien ein und erhöhen die Wohnqualität zusätzlich.

Die Lage kombiniert somit zentrale Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld in einer etablierten Wohngegend.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, vier Garagen sowie zwei Stellplätzen auf einem rund 644 Quadratmeter großen Grundstück in zentraler Lage von Lünen. Das Haus wurde ursprünglich um 1910 erbaut und im Jahr 1978 umfassend an- und umgebaut. Die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 227 Quadratmeter, inklusive einer anteilig angerechneten Dachterrasse. Alle drei Wohnungen verfügen über eigene Kellerräume und sind vermietet.

Die größte Wohneinheit im Parterre und Souterrain umfasst rund 125 Quadratmeter und besteht aus drei Zimmern, zwei Bädern, einer Küche sowie direktem Zugang zum Garten. Sie wird derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 690 Euro vermietet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gastherme aus dem Jahr 2021. Die zweite Wohnung befindet sich ebenfalls im Parterre, misst etwa 40 Quadratmeter und besteht aus zwei Zimmern, Küche und Bad. Diese Einheit ist ab August 2025 vermietet, die vereinbarte Kaltmiete liegt bei 260 Euro im Monat. Die Heizung erfolgt hier über eine Gastherme aus dem Jahr 1999. Die dritte Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und bietet inklusive der anteilig berechneten Dachterrasse eine Wohnfläche von rund 62 Quadratmetern. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad sowie einen Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit etwa 35 Quadratmetern Fläche. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 380 Euro monatlich, die Wohnung wird über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2020 beheizt.

Zusätzlich gehören vier vermietete Garagen mit Mieteinnahmen zwischen 45 und 50 Euro pro Monat sowie zwei derzeit nicht berechnete Stellplätze zum Objekt. Die Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit solider Rendite oder perspektivisch auch zur teilweisen Eigennutzung

### 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

- Baujahr 1910
- 1978 saniert und ausgebaut
- Grundstückgröße ca. 644 m<sup>2</sup>
- Davon Wohnflächen 227 m<sup>2</sup>
- Anzahl Einheiten 3
- Heizung Wohnung 1: Gastherme, Baujahr 2021
- Heizung Wohnung 2: Gastherme, Baujahr 1999
- Heizung Wohnung 3: Gas-Brennwerttherme, Baujahr 2020
- Garagen: 4 Stück, vermietbar zu je 45–50 € monatlich
- Stellplätze: 2 Stück, aktuell unvermietet
- Bauweise Massiv

## Sonstiges

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht eine Anfrage zu schicken!

Bei Fragen oder weiteres stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

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

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

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

### 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: **350.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **5,96 inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **1910**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **227 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **7**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **644 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**  
Heizungsart: **Etagenheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Rolläden vorhanden

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fensterbänke vorhanden**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Objekt: **ist unterkellert**

### 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

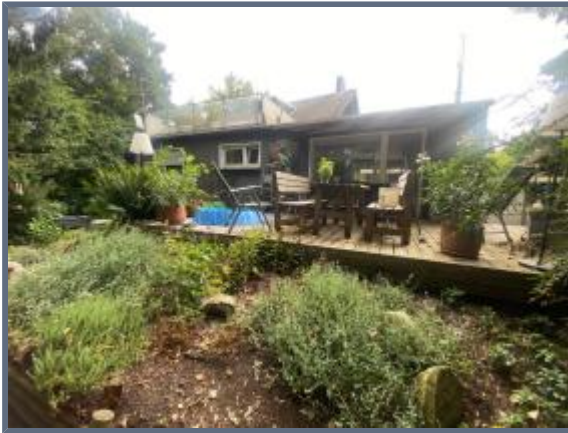
### Adresse

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)