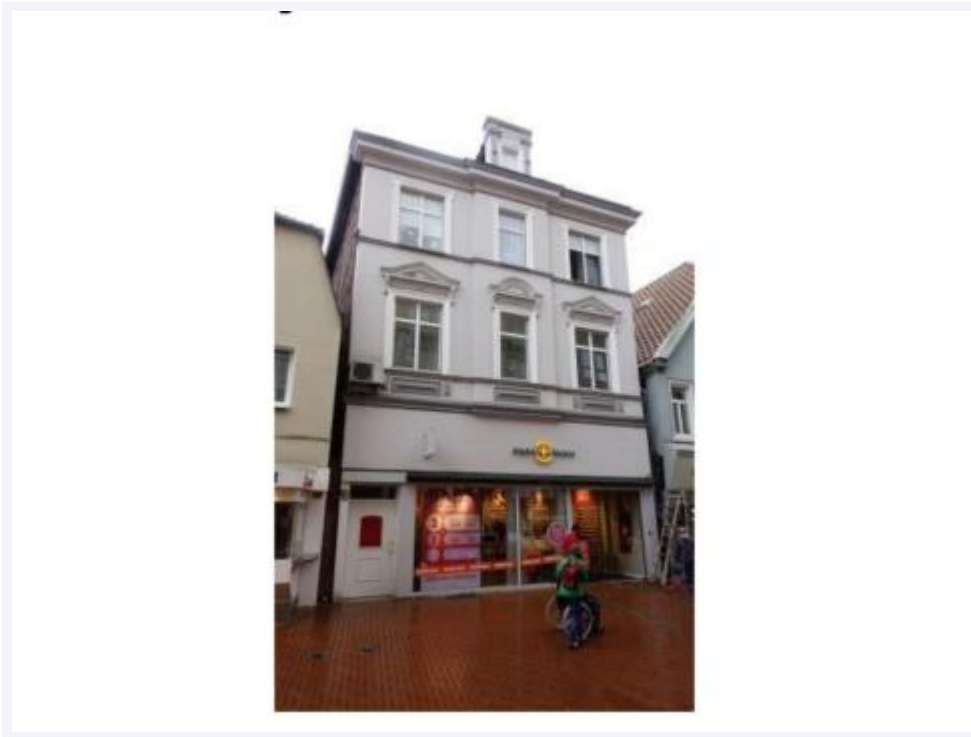


**Objekt-Nr.: 7588**



**Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Lünen zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

**Standort**

44532 Lünen  
Deutschland

**Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **531.000,00 EUR**  
Grundstück: **250 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **100 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Zimmer: **5**  
Baujahr: **1884**

**Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Jonas Stärk

**Telefon:**

0231-3981970

**Mobil:**

0162-3479416

**Fax:**

0231 / 398 19 79

**Email**

[j.staerk@immoweb.de](mailto:j.staerk@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 Objekt liegt in der Stadt Lünen, welche mit etwa 87.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Unna ist. Die Lange Straße befindet sich im Stadtteil Lünen-Mitte und ist Teil der Fußgängerzone, welche das Haupteinkaufsgebiet der Stadt darstellt. Durch die vielen anliegenden Geschäfte ist für die Gewerbeeinheiten ein konstanter Publikumsverkehr gewährleistet.

Bedingt durch die Innenstadtlage befinden sich diverse weitere Einzelhändler und Gastronomen in der direkten Umgebung des Hauses. Auch Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser sowie die Stadtverwaltung sind fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist problemlos, da der Bahnhof und der zentrale Busbahnhof in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden können. Somit ist auch eine einfache Anbindung nach Dortmund gegeben.

Da das Objekt im Osten an die Ringstraße angrenzt, ist es trotz der Fußgängerzone auch mit dem Auto erreichbar. Über mehrere in der Nähe befindliche Bundesstraßen sind auch die Autobahnen A1 und A2 in kurzer Zeit zu erreichen.

## Beschreibung

Das angebotene Grundstück ist als Reihengrundstück angelegt und besteht aus zwei Flurstücken. Der westliche Teil ist mit einem an die Fußgängerzone angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der östliche Teil des Grundstücks ist nicht bebaut.

Das auf dem Grundstück befindliche Haus umfasst zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit. Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist aktuell vermietet und wird von einem Optiker genutzt.

Die Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss steht aktuell leer. Es eignet sich insbesondere für eine Nutzung als Praxis. Allerdings kann es auch als Bürofläche genutzt werden.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit fünf Zimmern. Diese ist aktuell vermietet.

### 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)

## Ausstattung

Gewerbeeinheit im EG: Verkaufsraum und Labor sowie separat ein Personalraum und ein WC-Raum

Gewerbeeinheit im 1. OG: Sieben Praxisräume (zwei Räume als Durchgangsräume), Diele, Zwischenflur und WC-Raum

Wohneinheit im 2. OG: Wohnzimmer, Esszimmer (Durchgangsraum), Schlafzimmer (ausschließlich vom Treppenhaus zugänglich), zwei Ankleidezimmer (ein Raum gefangen, ein Raum als Durchgangsraum), Bad und Diele.

Das Objekt ist unterkellert. Dieser Keller ist in sechs Kellerabteile aufgeteilt.

## Sonstiges

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Allerdings befinden sich in der unmittelbaren Umgebung Baudenkmäler, weshalb bei baulichen Änderungen die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Objekt, welches zur Aufhebung einer Eigentümergemeinschaft veräußert wird. Bei dem oben angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den durch ein Gutachten ermittelten Marktwert.

Das Gutachten mit Grundrissen, Flurkarten und Zustandsbeschreibungen sowie Angaben zum Bodenwert liegt uns vor und kann von uns auf Anfrage verschickt werden.

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.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jonas Stärk

E-Mail: [j.staerk@immoweb.de](mailto:j.staerk@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf 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  
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)

## Preise

Kaufpreis: **531.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **4,76 inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **1884**  
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **100 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **250 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Badezimmer: **3**  
Anzahl der Stellplätze: **2**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **181 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **5**  
Anzahl separate WCs: **3**

## Ausstattung

Bad: **Wanne vorhanden, Fenster vorhanden**  
Heizungsart: **Etagenheizung**  
Klimaanlage vorhanden  
Kabel-/Sat-TV vorhanden

Boden: **Fliesen, Laminat, Kunststoffboden**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Stellplatz: **freier Platz**  
Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**  
Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Nein**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **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  
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)