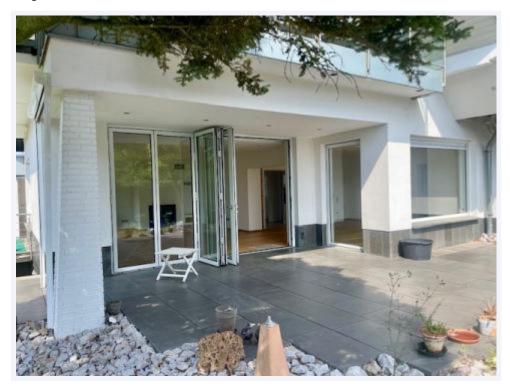


### Objekt-Nr.: 7676



### Lichtdurchflutet und großzügig, Leben und arbeiten unter einem Dach, Lünen Nord

Objekt im Internet aufrufen

## **Standort**

44534 Lünen Deutschland

# **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **770.000,00 EUR** 

Grundstück: 971 m²
Wohnfläche: 277 m²
Vermietet: nein
Zimmer: 10
Baujahr: 1979

## **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

#### 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



## Lage

Lünen Alstedde, ursprünglich aus Bauernhöfen und Kotten, Bergarbeiterhäusern und modernen kleinen Siedlungen, zwei Kirchen, dem schmucken Seniorenwohnheim »Coldinne-Stift«, einem Top Restaurant, Kult Heideblümchen, bestehend ist ein beschaulicher Flecken Erde. Fast hat man das Gefühl, als gingen die Uhren in Alstedde ein wenig langsamer, geruhsamer als anderswo. Schön ist es, etwas ländlich und sehr gemütlich.

Ballsportarten, Tennis und Reiten, Reitanlage Hüser/Wittenbrink, werden hier als Hobby groß geschrieben. Rewe und Lidl bieten alles für den täglichen Bedarf, die Brotwaren der Bäckerei Kanne finden wir sogar in zwei Verkaufsstellen.

Alstedde ist ein nur 3 Km von der Innenstadt Lünens entfernt, mit dem Auto 10 Minuten, mit dem Fahrrad 10 Minuten über den traumhaften Lippe Damm .

Über Werne erreicht man schnell die Autobahn 1 Richtung Norden, über Waltrop und die Zubringer 236 zügig auch jede andere Richtung.

## **Beschreibung**

Teilfinanzierung durch den Verkäufer eventuell möglich

Dieses großzügige und gepflegte Anwesen bietet mit einer Wohnfläche von 277  $m^2$  plus 25  $m^2$  Büro oder Apartment inkl. Bad und Einbauküche, 56  $m^2$  Ausbaureserve im Obergeschoß.

und einer Grundstücksfläche von 971 m² ein ideales Zuhause für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Das im Jahr 1979 erbaute Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die massive Bauweise sowie das klassische Satteldach verleihen dem Haus eine solide und zugleich einladende Ausstrahlung.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 Zimmer und ein großes Wohn-/Schlafzimmer, bietet das Haus reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei großzügige Badezimmer sowie zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohnbereich, welcher dank der modernen Ausstattung und offenen Gestaltung zum zentralen Treffpunkt wird. Zwei Balkone bzw. Terrassen mit einer Gesamtfläche von 20 m² bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die große Kellerfläche von 100 m² bietet zusätzlichen Stauraum oder Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, z. B. als Hobbyraum oder Fitnessbereich. Die Einliegerwohnung im Haus bietet zudem ideale Voraussetzungen für Gäste oder eine eigenständige Nutzung

Das großzügige Grundstück von 971 m² bietet neben einem Garten auch fünf Stellplätze, inklusive einer geräumigen Garage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten erschließt. Dieses Objekt bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Raumangebot, gehobener Ausstattung und einem großzügigen Grundstück. Ein Traumhaus für Familien, die viel Platz und Flexibilität schätzen.



## **Ausstattung**

Das Haus ist mit einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen versehen, die für ein komfortables Wohnerlebnis sorgen. Die Heizungsanlage besteht aus einer Kombination aus Ofenheizung, Zentralheizung und Fußbodenheizung, betrieben mit Gas, Kohle und Pellets. Für den Bodenbelag wurden hochwertige Materialien wie Fliesen, Steinboden und Teppich gewählt, die dem Haus eine warme und stilvolle Atmosphäre verleihen.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Wanne sowie Fenstern ausgestattet, was eine helle und angenehme Nutzung gewährleistet. Die Ausstattung wird durch Rollläden an den Fenstern ergänzt, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten

## **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



### **Preise**

Kaufpreis: **770.000,00 EUR** Provisionspflicht: **Ja** 

(Außen)-Courtage: 2,38 inkl. Mwst Mehrwertsteuersatz (%): 19,00 %

**Zustand** 

Baujahr: 1979 Objektzustand: Neuwertig

Objektalter: **Neubau** 

Flächen

Wohnfläche ( $m^2$ ): **277 m^2** Keller Fläche ( $m^2$ ): **100 m^2** Grundstücksfläche ( $m^2$ ): **971 m^2** Anzahl der Zimmer: **10** 

Anzahl der Schlafzimmer: **6** Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **1** 

Anzahl der Badezimmer: 2 Anzahl separate WCs: 2

Anzahl der Balkons/Terrassen: 2 Größe Balkon/Terrasse (m²): 20 m²

Anzahl der Stellplätze: **5** Einliegerwohnung vorhanden!

**Ausstattung** 

Ausstattung: Standard Bad: Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen

Küche: Einbauküche, Offene Küche Boden: Fliesen, Steinboden, Teppich

Heizungsart: Ofenheizung, Zentralheizung, FussbBefeuerung: Gasheizung, Kohle, Pelletheizung...

Stellplatz: **Garage**Objekt: **ist unterkellert**Balkon-Ausrichtung: **Süd**Rolläden vorhanden

Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein** Denkmalschutzobjekt: **Nein** 

Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Nein** Gewerbliche Nutzung möglich: **Nein** 

#### Kontakt



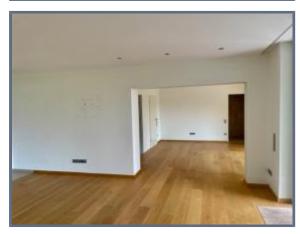
### **Bilder**













### 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