immoweb.de

**Objekt-Nr.: 8086**



## Rendite-Objekt: Mehrfamilienhaus in Lünen zu verkaufen.

Objekt im Internet aufrufen

## Standort

44534 Lünen
Deutschland

## Wichtige Parameter

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | **299.000,00 EUR** |
| Grundstück: | **187 m²** |
| Wohnfläche: | **201,06 m²** |
| Vermietet: | **ja** |
| Zimmer: | **6** |
| Baujahr: | **1914** |

## Ansprechpartner

**immoweb AG**
Herr Jean-Maurice Weingarten
**Telefon:**
0231-3981970
**Fax:**
0231 / 398 19 79
**Email**
j.weingarten@immoweb.de

## Lage

Die Immobilie liegt in einer nachgefragten Wohnlage von Lünen in unmittelbarer Nähe zur Münsterstraße, einer der wichtigsten Verkehrs- und Versorgungsachsen der Stadt. Diese Lage gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit, eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung sowie eine stabile Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Durch die Nähe zur Münsterstraße sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Einzelhandel, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar. Dies stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar und erhöht die Attraktivität der Wohnungen für eine breite Mieterzielgruppe.

Die gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz und die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Städte des Ruhrgebiets unterstützen eine nachhaltige Vermietbarkeit und tragen zur langfristigen Wertstabilität der Immobilie bei. Insgesamt bietet die Lage verlässliche Rahmenbedingungen für eine renditeorientierte Wohnimmobilieninvestition.

## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus in einer etablierten und nachgefragten Wohnlage von Lünen, das sich insbesondere für Käufer eignet, die eine langfristige Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit suchen. Die überschaubare Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht eine einfache Verwaltung.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten. Zwei der Wohnungen verfügen über klassische Zweizimmergrundrisse. Die Erdgeschosswohnung ist als Zweizimmerwohnung mit einem großzügigen, verbundenen Wohn- und Essbereich ausgeführt, der als Durchgangszimmer gestaltet ist.

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse sind insgesamt funktional gestaltet und sprechen eine breite Mieterzielgruppe an, wie Singles, Paare oder kleine Haushalte. Die Wohnung im 2. Obergeschoss kann in Verbindung mit dem Dachgeschoss vermietet werden und bietet dadurch zusätzlichen Wohn- bzw. Nutzraum, was sich positiv auf die Attraktivität und Vermietbarkeit dieser Einheit auswirkt.

Die Erdgeschosswohnung verfügt zudem über einen Garten, der ausschließlich dieser Einheit zur alleinigen Nutzung zugeordnet ist. Dieses Ausstattungsmerkmal stellt einen klaren Mehrwert dar und unterstützt eine nachhaltige Vermietung sowie stabile Mieteinnahmen.

In den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen ist überwiegend hochwertiges Echtholzparkett verlegt, das den Einheiten eine zeitlose und wertige Ausstrahlung verleiht. Lediglich im Schlafzimmer der Erdgeschosswohnung wurde Laminatboden verbaut. Die Küchen und Bäder aller Wohneinheiten sind jeweils mit Fliesen ausgestattet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung, während die Warmwasserversorgung wohnungsweise über Durchlauferhitzer geregelt ist.

Insgesamt bietet das Objekt eine solide Grundlage für eine renditeorientierte Investition. Die klare Struktur der Wohneinheiten, die gute Vermietbarkeit sowie die überschaubaren laufenden Kosten machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Anlageimmobilie in Lünen.

**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

- Dreifamilienhaus mit überschaubarer Hausgröße
- Drei Wohneinheiten, jeweils mit 2-Zimmer-Grundrissen
- Erdgeschosswohnung mit alleinigem Gartennutzungsrecht
- Wohnung im 2. Obergeschoss inkl. Dachgeschoss (zusätzlicher Wohn-/Nutzraum)
- Zentralheizung im Gebäude
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer (verbrauchsabhängige Abrechnung)
- Nachgefragte Wohnlage mit Nähe zur Münsterstraße
- Geeignet als langfristige Kapitalanlage

## Sonstiges

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:

Jean Weingarten

E-Mail: j.weingarten(at)immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite 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

## Preise

Kaufpreis: **299.000,00 EUR**
(Außen)-Courtage: **4,76 inkl. Mwst**
Provisionspflicht: **Ja**
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1914**
Objektalter: **Altbau**
Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m²): **201,06 m²**
Grundstücksfläche (m²): **187 m²**
Anzahl der Schlafzimmer: **3**
Anzahl der Badezimmer: **3**
Dachboden Fläche (m²): **25 m²**
Anzahl der Zimmer: **6**
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **3**
Anzahl separate WCs: **4**

## Ausstattung

Boden: **Fliesen, Parkett**
Objekt: **ist unterkellert**
Heizungsart: **Zentralheizung**

## Verwaltung

Verfügbar: **Sofort**
Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

**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

## 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

HAUS FINANZ KONTOR

EINFACH GÜNSTIG FINANZIEREN

immoweb.de
mieten kaufen wohnen

## Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

# Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“

## Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung, und das unabhängig von einzelnen Banken!

1. Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

2. Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.

3. Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

## Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

## Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



**Oliver-D. Helfrich**
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de