

Immo-ID: 8076



Lünen Nord, 4 Fam. Haus mit jeweils eigenem Garten , Top Lage

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

44534 Lünen
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **490.000,00 EUR**
Grundstück: **830 m²**
Wohnfläche: **294 m²**
Zimmer: **11**

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 AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: 0172 / 14 19 978
Fax.: 0231 / 398 19 79
Mail: j.meinks@immoweb.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Wohnanlage in attraktiver Wohnlage von Lünen-Altünen. Die Immobilie umfasst vier vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 294 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 830 m², 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

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Altünen, 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.

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG	Dortmunder Straße 5	Tel.: 0172 / 14 19 978
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter	44536 Lünen	Fax.: 0231 / 398 19 79
	Deutschland	Mail: j.meinks@immoweb.de

Ausstattung

- Vier vermietete Wohneinheiten
- Reihenhausähnliche Struktur
- Ca. 294 m² Wohnfläche
- Ca. 830 m² Grundstück, davon
- 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 m²

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

Preise

Kaufpreis:	490.000,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	3,57
Mehrwertsteuersatz (%):	19,00 %

Zustand

Baujahr:	1930
Objektzustand:	Gepflegt
Objektalter:	Altbau

Flächen

Wohnfläche (m²):	294 m²
Grundstücksfläche (m²):	830 m²
Anzahl der Zimmer:	11
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer:	4
Anzahl der Badezimmer:	4
Anzahl der Balkons/Terrassen:	4
Größe Balkon/Terrasse (m²):	20 m²

Ausstattung

Ausstattung:	Standard
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Laminat
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuernng:	Gasheizung
Objekt:	ist unterkellert

Verwaltung

Verfügbar:	nach Absprache
Objekt noch/bereits vermietet:	Ja

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG	Dortmunder Straße 5	Tel.: 0172 / 14 19 978
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter	44536 Lünen	Fax.: 0231 / 398 19 79
	Deutschland	Mail: j.meinks@immoweb.de



Anbieter
immoweb AG
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter

Adresse
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt
Tel.: 0172 / 14 19 978
Fax.: 0231 / 398 19 79
Mail: j.meinks@immoweb.de

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