

**Objekt-Nr.: 7742**



## **Kleines Einfamilienhaus in ruhiger Lage Amelinghausens zum Kauf**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

21385 Amelinghausen  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **249.000,00 EUR**  
Grundstück: **614 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **68 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**  
Baujahr: **1982**

### **Ansprechpartner**

**immoweb.de - Lüneburg**

Herr Oliver-D. Helfrich

**Telefon:**

+49 (0)178/9395005

**Fax:**

+49 (0)4131 / 1566869

**Email**

[o.helfrich@immoweb.de](mailto:o.helfrich@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 1982 fertiggestellte Einfamilienhaus befindet sich auf dem hinteren Teil eines zu je 50% Miteigentumsanteil ideell geteilten 1.227 qm großen Grundstücks in einer ruhigen, gewachsenen Sackgassenlage Amelinghausens. Dem Einfamilienhaus sind somit 613,5 qm Grundstück zugeteilt. Einkaufsmöglichkeiten, wie Edeka, Aldi und Netto sind fußläufig in circa sieben Minuten oder in zwei Minuten mit dem Auto erreichbar. Die vielen kleinen gut sortierten Geschäfte an der Hauptstraße Amelinghausens sind ebenso in wenigen Gehminuten erreichbar. Amelinghausen bietet neben Kindergarten und Grundschule auch ein Waldbad, sowie einen Sportverein mit verschiedenen Sparten für Jung und Alt. Bis nach Lüneburg sind es mit dem Auto rund zwanzig Minuten, mit dem Bus 35 Minuten. Die Anbindungen an die A7 (Evendorf) oder an die A39 sind in jeweils 15 Autominuten gut erreichbar.

Weitere Informationen zu Adendorf finden Sie unter: [www.amelinghausen.de](http://www.amelinghausen.de)

## Beschreibung

Das perfekt für einen Single oder ein Pärchen geeignete Einfamilienhaus gliedert sich im Erdgeschoss in zwei mit Fliesen ausgelegten Wohnräume, Küche mit Einbauküche und ein Duschbad mit insgesamt 68 qm Wohnfläche. Alle Räume können über die Fußbodenheizung beheizt werden. Zudem befindet sich in dem, derzeit als Büro genutzten Raum, ein Kamin, der zu romantischen Abenden am knisternden Feuer einlädt. Das Wohnzimmer, von dem Küche und Bad abgehen, besitzt einen sehr guten Schnitt, sowie eine Geräumigkeit, so dass Ihrer Einrichtungsphantasie keine Grenzen gesetzt werden. Die Küche hat eine zweckmäßige Größe und ist für Sie mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer mit Dusche und Fenster zum Carport hin besitzt eine sehr angenehme Größe. Die gleiche Fläche als Nutzfläche befindet sich als zusätzliche Nutzfläche im Keller des Hauses, der über den im Carport liegenden Außeneingang erreichbar ist. Der Keller eignet sich optimal, um dort seine eigene Wellness-Oase samt Fitnessraum zu integrieren, da sich im Keller neben dem Heizungsraum und separaten Raum für die Öltanks, ein zusätzliches Duschbad befindet. Abgerundet wird dieses Einfamilienhaus durch die über 40 qm große Westterrasse, die zum Verweilen und zum Grillen an Sonnentagen einlädt, dem Doppelcarport, das bequem Platz für zwei Autos, Fahrräder und Motorräder bietet und dem massiven Nebengebäude, welches früher als Hundezwinger diente und nun nach Ihren eigenen Fantasien genutzt werden kann.

### 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

- Wohnzimmer mit Fliesen
- Büro gefliest mit Kamin
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Fußbodenheizung im EG
- über 40 qm große Westterrasse
- beheizter Vollkeller mit 2,19 m Deckenhöhe
- Duschbad im Keller
- Doppelcarport
- massives Nebengebäude (ehemaliger Hundezwinger)
- Öl-Zentralheizung Baujahr 2017 - somit derzeit keine Austauschpflicht!!!
- Bad im Erdgeschoss 2023 erneuert

## Sonstiges

Sie haben Interesse an der angebotenen Immobilie? Dann fordern Sie gerne per Anfrage das aussagekräftige Exposé an und erfragen Sie auch gerne den Online-Ziugang zur virtuelle 360° Vorabbesichtigung.

### WICHTIGE INFORMATIONEN:

Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 1.227 qm ist ideel und nicht real geteilt.

Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein fast 30qm großen massives Nebengebäude, dass einst als Hundezwinger diente und Ihnen heute zusätzliche Abstellfläche bietet.

Das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2023 modernisiert.

Die Öl-Zentralheizung stammt aus 2017 und muss somit die nächsten Jahre nicht ausgetauscht werden.

### ENERGIEAUSWEIS:

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerng: Öl

Energieausweis: Bedarfsorientiert

Baujahr Energieerzeuger: 2017

Gültig bis: 13.11.2034

Ausgestellt am: 14.11.2024

Kennwert: 245,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Kennwertbuchstabe: G

### MAKLERPROVISION:

Die Maklerprovision beträgt für den Käufer 3,57% des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. derzeit gültiger Mehrwertsteuer. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler mit der Verkäuferseite der Immobilie einen Maklervertrag mit gleichhoher zu zahlender Provision geschlossen hat.

### HAFTUNGS AUSSCHLUSS:

Alle Angaben und Daten basieren auf den Informationen, die uns der Eigentümer zur Verfügung gestellt haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit.

#### 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

## Preise

Kaufpreis: **249.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

(Außen)-Courtage: **3,57% des beurkundeten Kaufpreises** Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1982**

Objektzustand: **Gepflegt**

Objektalter: **Altbau**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **68 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche (m<sup>2</sup>): **30 m<sup>2</sup>**

Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **68 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **614 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **2**

Anzahl der Schlafzimmer: **1**

Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **1**

Anzahl der Badezimmer: **2**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

Größe Balkon/Terrasse (m<sup>2</sup>): **40 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Stellplätze: **2**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Bad: **Dusche vorhanden, Fenster vorhanden**

Boden: **Fliesen**

Heizungsart: **Zentralheizung, Fussbodenheizung**

Befeuerung: **Ölheizung**

Stellplatz: **Carport**

Balkon-Ausrichtung: **West**

Objekt: **ist unterkellert**

Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **sofort**

### 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  
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