

**Objekt-Nr.: 7676**



## **Kleinod in Lünen, großzügig Leben und arbeiten unter einem Dach**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

44534 Lünen  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **770.000,00 EUR**  
Grundstück: **971 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **277 m<sup>2</sup>**  
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](mailto:j.meinks@immoweb.de)

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

#### **Firmendaten**

#### **Adresse**

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: [hamburg@immoweb.de](mailto:hamburg@immoweb.de)

## 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.

Ball sportarten, 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 Walthrop und die Zubringer 236 zügig auch jede andere Richtung.

## Beschreibung

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

und einer Grundstücksfläche von 971 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die große Kellerfläche von 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg

Stefan Lütje

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18

22415 Hamburg

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740

Fax.: +49 (0)40 / 539317429

Mail: hamburg@immoweb.de

## 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

### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: hamburg@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **770.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

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

## Zustand

Baujahr: **1979**  
Objektalter: **Neubau**

Objektzustand: **Neuwertig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **277 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **971 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **6**  
Anzahl der Badezimmer: **2**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**  
Anzahl der Stellplätze: **5**

Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **100 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **10**  
Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **1**  
Anzahl separate WCs: **2**  
Größe Balkon/Terrasse (m<sup>2</sup>): **20 m<sup>2</sup>**  
Einliegerwohnung vorhanden!

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Heizungsart: **Ofenheizung, Zentralheizung, Fussb**  
Stellplatz: **Garage**  
Objekt: **ist unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen**  
Boden: **Fliesen, Steinboden, Teppich**  
Befeuern: **Gasheizung, Kohle, Pelletheizung...**  
Balkon-Ausrichtung: **Süd**  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

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

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

### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: hamburg@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Hamburg  
Stefan Lütje  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Freie und Hansestadt Hamburg

### Firmendaten

### Adresse

Langenhorner Markt 18  
22415 Hamburg  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)40 / 53931740  
Fax.: +49 (0)40 / 539317429  
Mail: hamburg@immoweb.de