

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lünen

**Top saniertes Dreifamilienhaus in Lünen-Wethmar -  
Mietgarantie 28.740€**



Objekt-Nr. **OM-443362**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **449.000 €**

44534 Lünen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	488,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig renovierte Dreifamilienhaus in begehrter Lage von Lünen-Wethmar überzeugt durch moderne Ausstattung, starke Vermietbarkeit und eine sofort darstellbare Rendite.

Das Haus bietet ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 488 m<sup>2</sup> großen Grundstück und umfasst drei eigenständige Wohneinheiten: Erdgeschoss, Obergeschoss sowie eine großzügige Maisonette über Obergeschoss und Dachgeschoss.

Alle Wohnungen wurden vollständig renoviert und präsentieren sich in einem modernen, hellen und sofort vermietbaren Zustand. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Gartenanteil, die Erdgeschosswohnung zusätzlich über eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Die Wohnungen sind optimal auf den aktuellen Mietmarkt abgestimmt und lassen sich nachhaltig vermieten. (Warteliste Mieter)

Monatliche Nettokaltmiete: 2.395 €

davon 200 € Doppelgarage

davon 2 × 25 € Stellplätze

Jahresnettokaltmiete: 28.740 €

Das Objekt kann auf Wunsch mit Mietgarantie vermietet übergeben werden.

Kaufpreis: 449.000 €

## Ausstattung

Das Haus wurde umfassend modernisiert und bietet eine hochwertige, nachhaltige Ausstattung.

Eckdaten:

ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Wohneinheiten

488 m<sup>2</sup> Grundstück

voll unterkellert

Gartenanteil für jede Wohnung

ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse (EG)

große Doppelgarage

4 Stellplätze möglich

Technik & Gebäude:

hochwertiges Satteldach mit großen Gauben (wenige Jahre alt)

Kupferdachrinnen

neue Hauseingangstür

neue Kellertür

Fenster im Erdgeschoss neuwertig

Fenster im Obergeschoss neu und Rollladenkästen

Dachgeschoss mit neuen Fenstern und Rollladenkästen

3-adrige Elektroinstallation

Kupferleitungen im gesamten Haus

moderne ÖLNiedrigbrennwertheizung (ca. 7 Jahre alt)

Innenausstattung:

hochwertige Designböden in allen Wohnungen

weiße, glatte Wände

moderne, helle Bäder

Das Objekt befindet sich in einem Zustand, der eine langfristige, problemlose Vermietung ermöglicht.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Dieses Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger, die ein fertig renoviertes Mehrfamilienhaus mit sofortigem Cashflow suchen.

Ihre Vorteile:

28.740 € Jahresmiete

sofort vermietbar

keine größeren Investitionen erforderlich

moderne Ausstattung

Gartenanteile für jede Einheit

Doppelgarage + Stellplätze

Ein Investment, das ohne Entwicklungsrisiko übernommen werden kann und direkt stabile Einnahmen liefert.

## Lage

Das Objekt liegt in Lünen-Wethmar, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

ruhige, gepflegte Nachbarschaft

sehr gute Anbindung an Lünen-Zentrum

schnelle Erreichbarkeit von Dortmund

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in direkter Nähe

hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum

Die Lage garantiert eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Mieterstruktur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

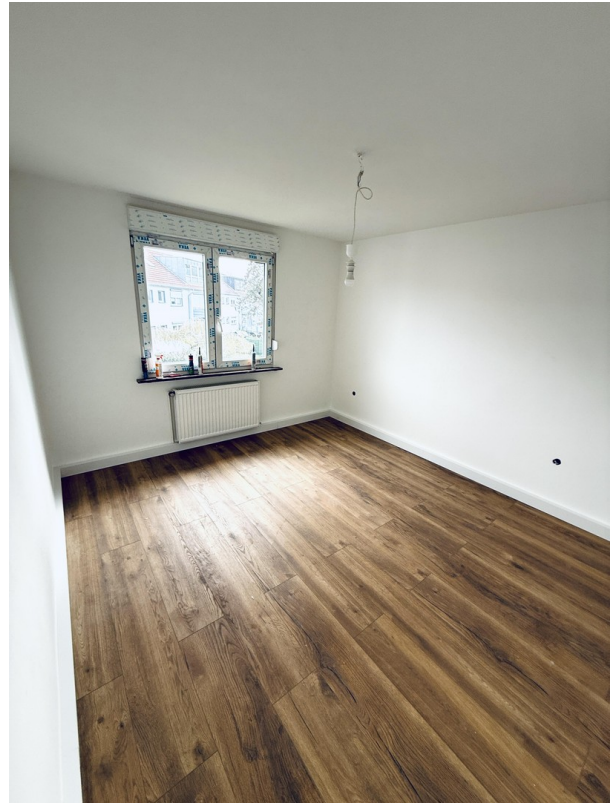
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

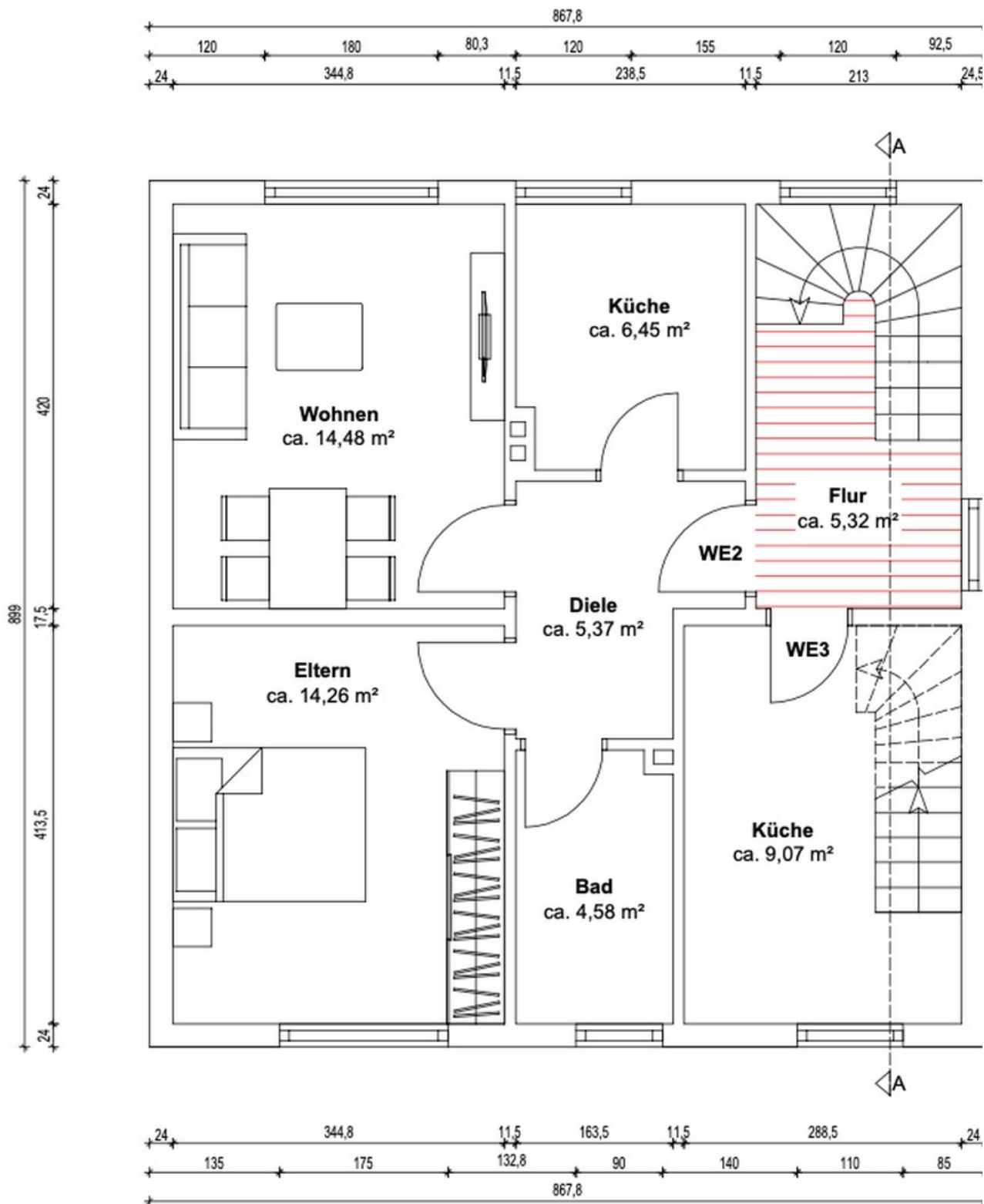
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

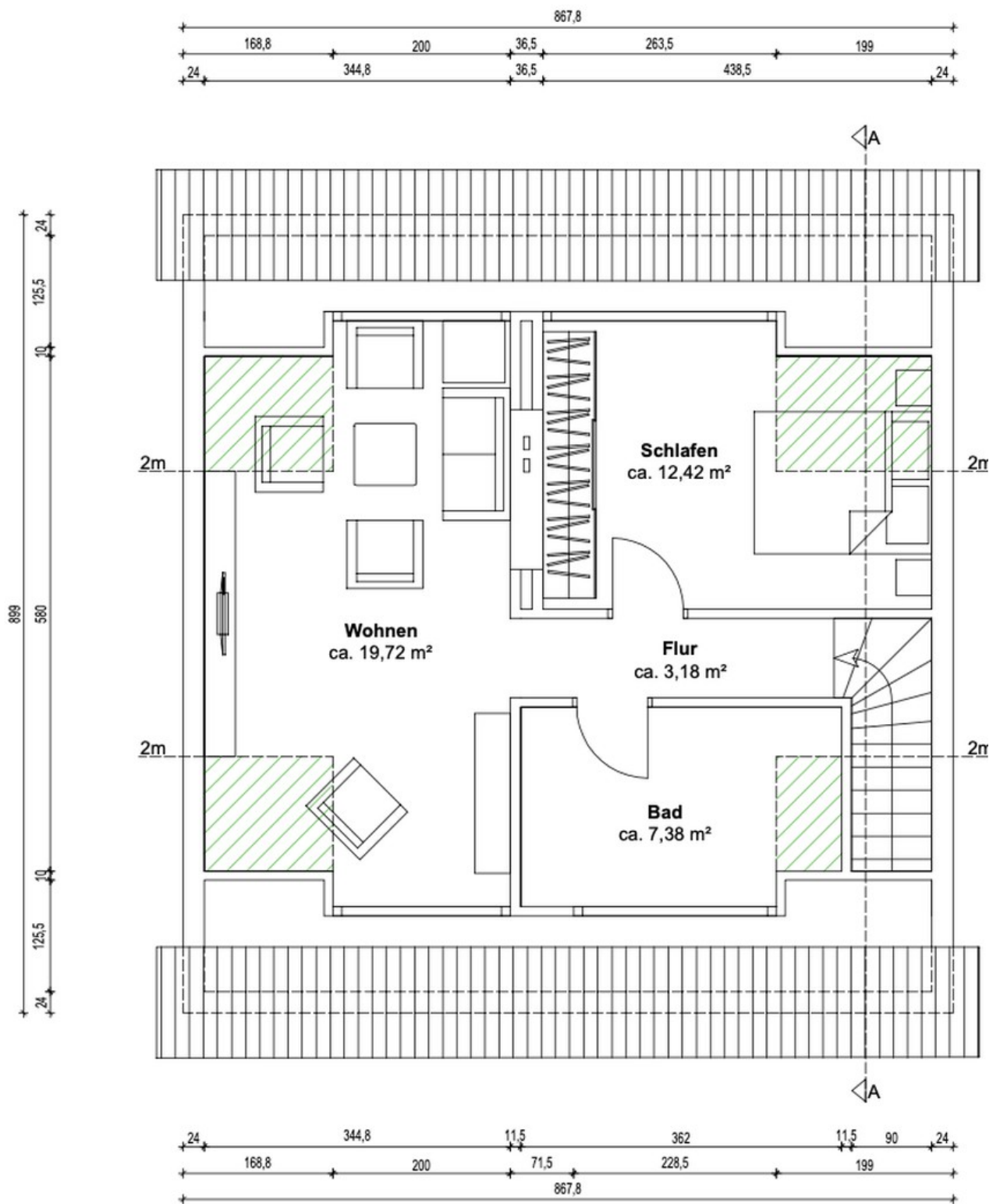


# Exposé - Grundrisse



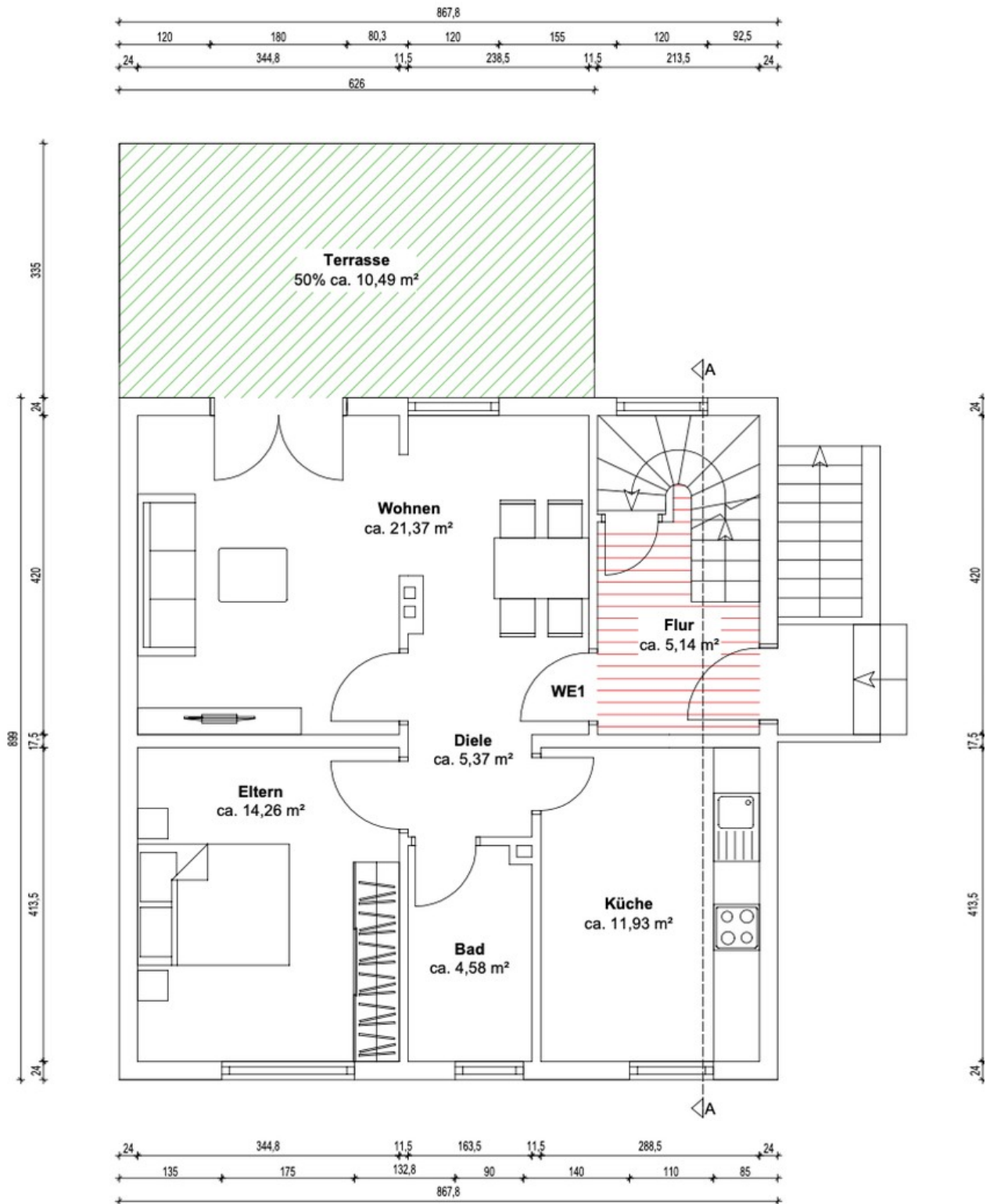
1.OG

# Exposé - Grundrisse



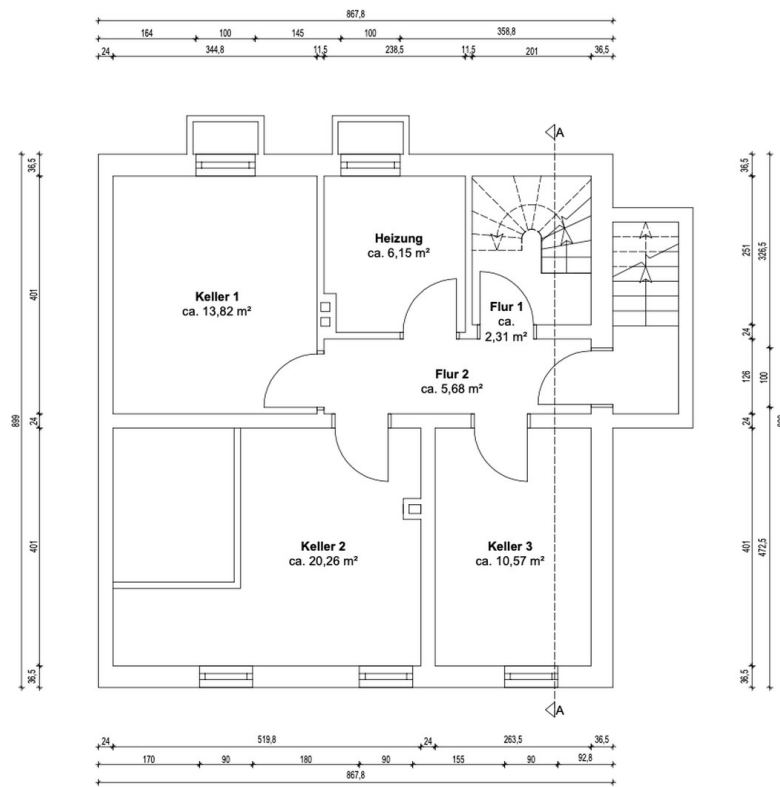
DG über zwei Etagen

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller