

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lünen

### Traum Haus in Lünen – flexibel als Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-456173

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **430.000 €**

In den Tannen 19  
44534 Lünen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	488,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
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 modernisierte Haus in Lünen-Wethmar bietet außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus verfügt über ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 488 m<sup>2</sup> großen Grundstück und kann flexibel genutzt werden als:

großzügiges Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

klassisches Dreifamilienhaus

Mehrgenerationenhaus für Eltern, Kinder und Großeltern

Durch die vorhandene Aufteilung können einzelne Wohnbereiche selbst genutzt und andere Wohnungen vermietet werden.

Beispielsweise kann die Erdgeschosswohnung gemeinsam mit der Obergeschosswohnung genutzt werden, während die Dachgeschosswohnung zusätzliche Mieteinnahmen generiert.

Bereits heute liegen Mietanfragen für die Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung vor.

Alle Wohnungen wurden modernisiert und sind sofort bezugsfertig. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Gartenbereich. Zusätzlich bietet die Erdgeschosswohnung eine große Terrasse.

Das Haus verbindet gemeinsames Wohnen mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jede Generation.

## Ausstattung

Highlights:

- ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- flexible Nutzung als Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus
- Gartenanteile für alle Wohnbereiche
- große Terrasse im Erdgeschoss
- Doppelgarage
- mindestens 2-3 Stellplätze vor dem Haus

Modernisierungen & Highlights:

- Kupferleitungen im gesamten Haus
- Kunststoff-Abwasserleitungen
- drei hochwertige, moderne Bäder
- neue Bodenbeläge im gesamten Haus
- glatte, neu verputzte Wände
- neue Türzargen und teilweise neue Türen
- neue Hauseingangstür
- neue Kellertür

- neue Fenster im Obergeschoss
- neue Fenster im Dachgeschoss inkl. neuer Rollladenkästen
- neuwertige Fenster im EG - Elektrische Rolläden
- hochwertige Designböden
- gepflegte Innenbereiche
- voll unterkellert

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Dieses Haus richtet sich an Familien, die flexibel bleiben möchten.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Familien mit Kindern
- Wohnen mit Eltern oder Großeltern
- Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung
- mehrere Generationen unter einem Dach
- Wohnen und Arbeiten kombinieren

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, einzelne Wohnungen direkt zu vermieten und dadurch die Finanzierung zu unterstützen.

Ein seltenes Haus mit viel Platz, flexibler Nutzung und sofortigem Wohnkomfort.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Lünen-Wethmar, einer ruhigen und beliebten Wohnlage mit hoher Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an Lünen-Zentrum und Dortmund.

Die Lage spricht sowohl Familien als auch berufstätige Mieter an und bietet dadurch langfristig stabile Vermietungsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hinten

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur

# Exposé - Galerie



EG



EG

# Exposé - Galerie



EG



EG

# Exposé - Galerie



EG



DG

# Exposé - Galerie



DG

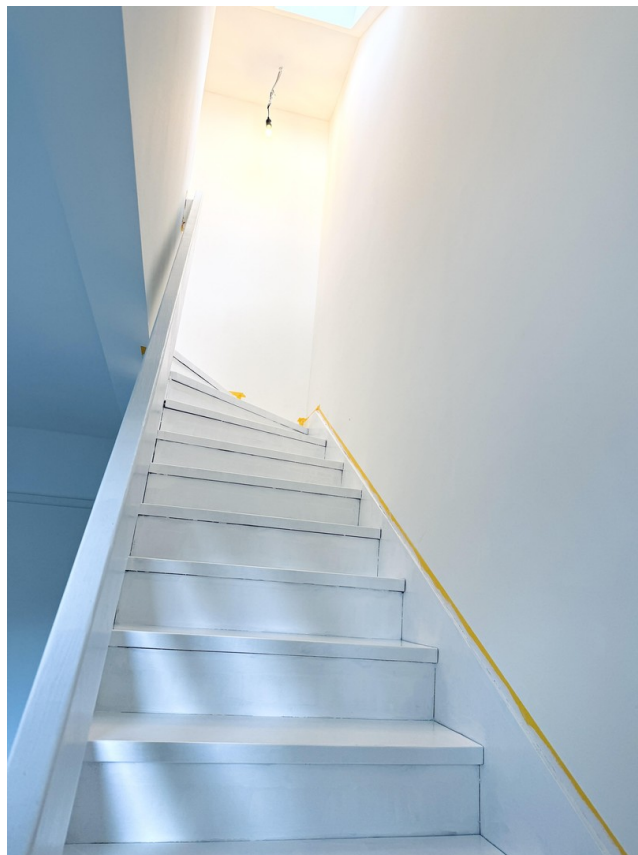


DG

# Exposé - Galerie



DG



DG

# Exposé - Galerie



DG



OG

# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie

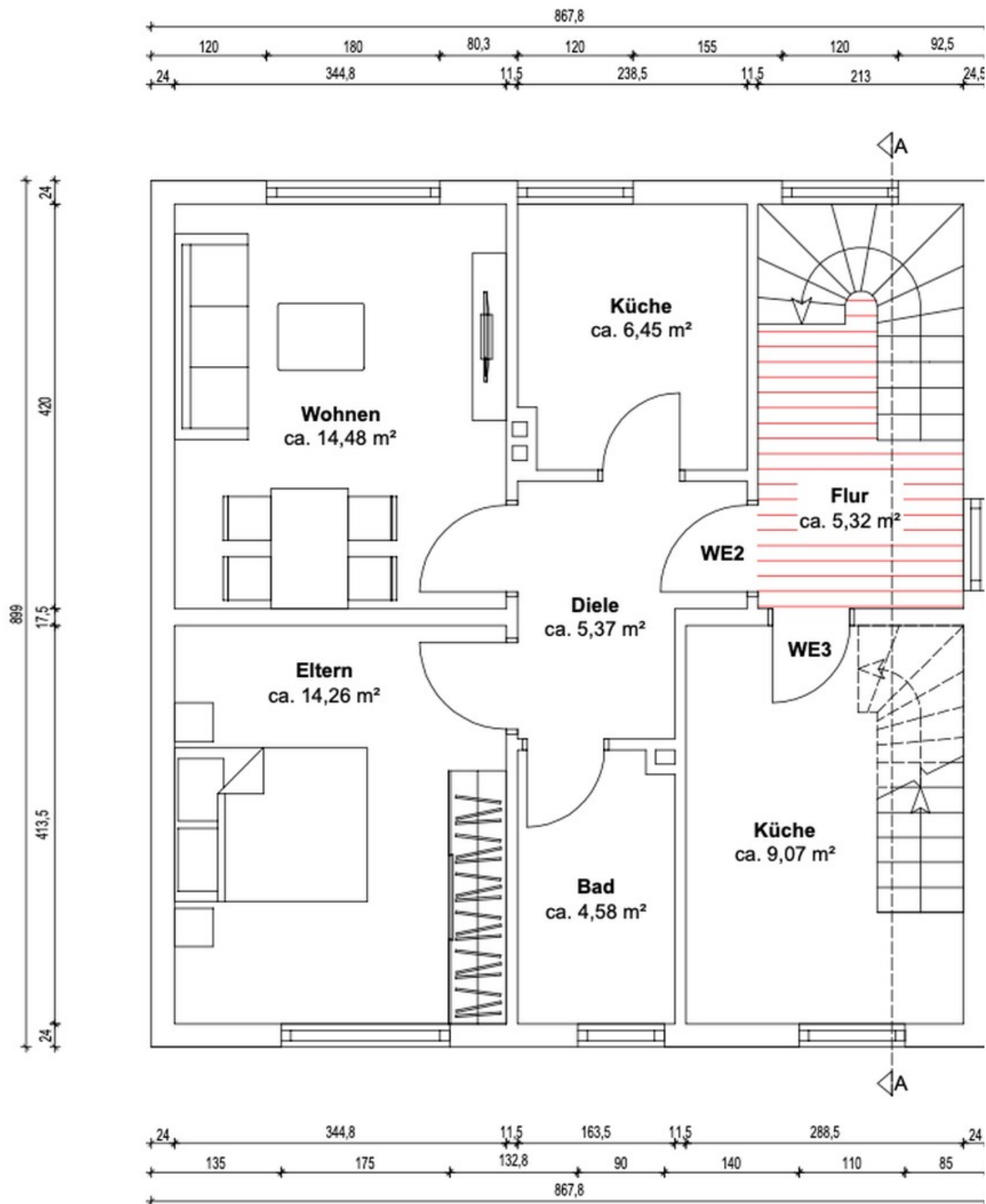


Treppenhaus



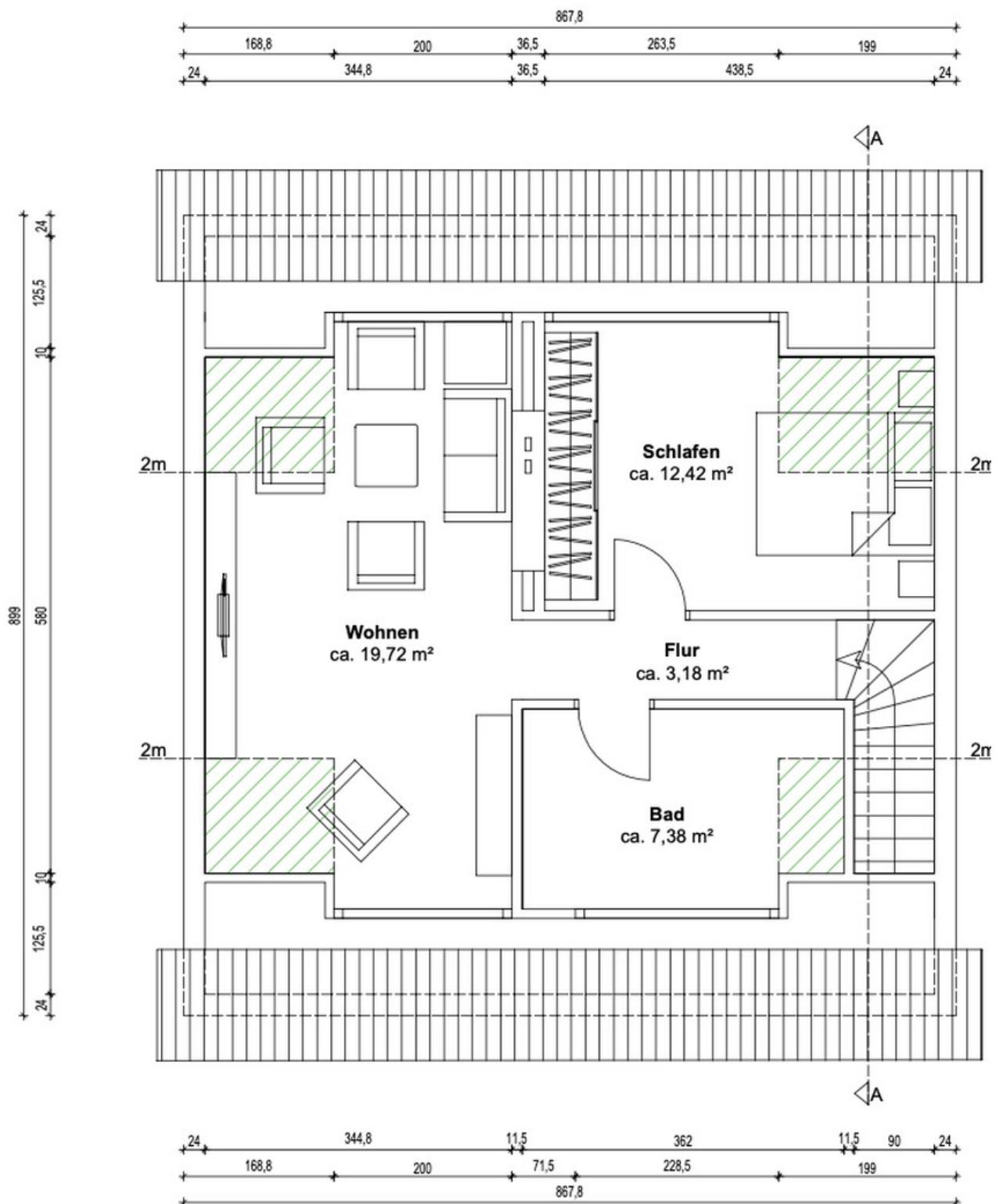
Große DoppelGarage

# Exposé - Grundrisse



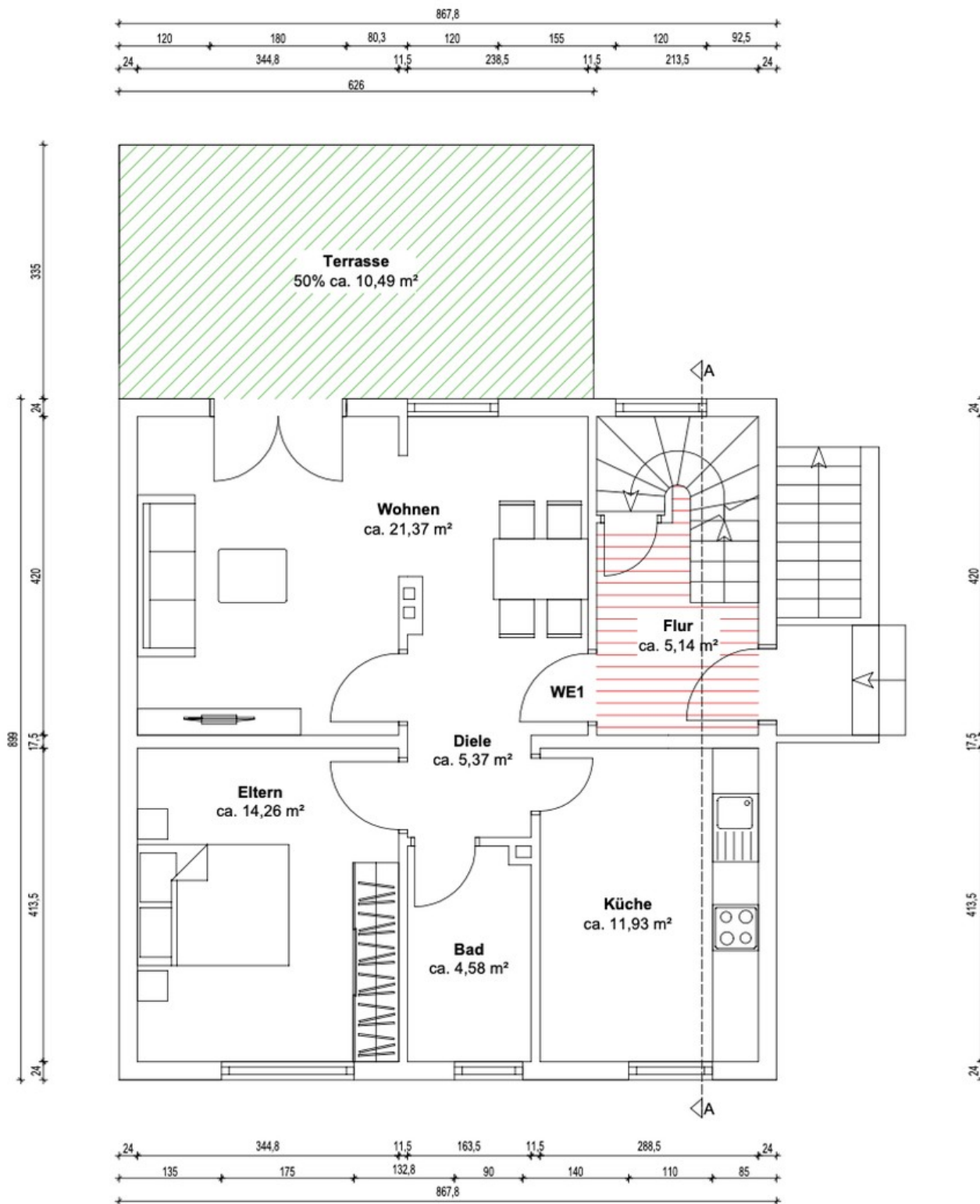
1.OG

# Exposé - Grundrisse



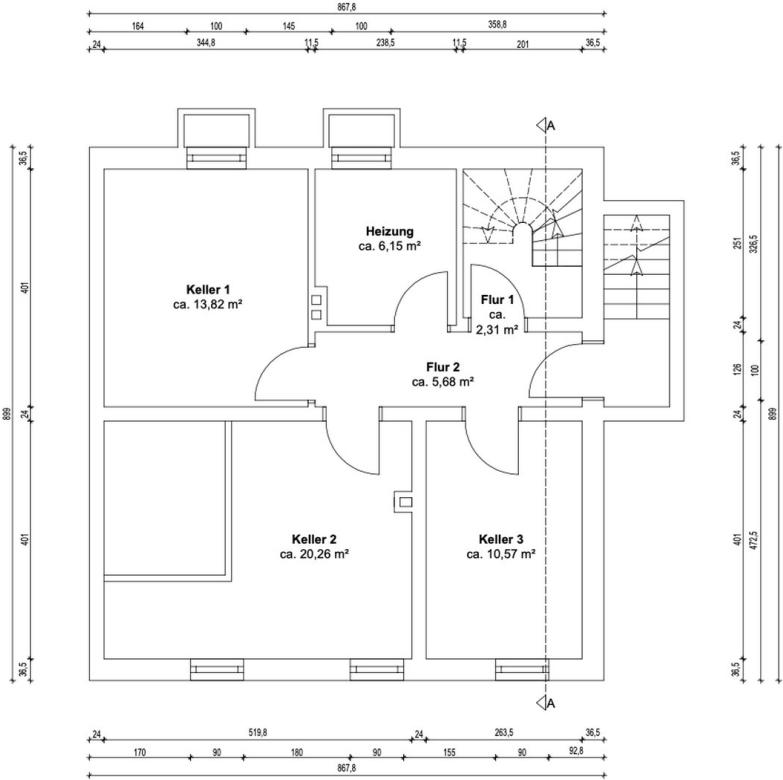
DG über zwei Etagen

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller