

Exposé

Doppelhaushälfte in Lünen

Gemütliches Zechenhaus - modernisierungsbedürftig



Dieses Bild wurde mithilfe von KI bearbeitet.

Objekt-Nr. **OM-466853**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **190.000 €**

Ansprechpartner:
HSE GmbH

Emmistr. 13
44534 Lünen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1914	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	317,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	83,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr 1910

ca. 82 m² Wohnfläche

3,5 Zimmer

Ideal für 2–3 Personen

Optimal geschnittenes Grundstück

Große Terrasse

Garage mit Anbau (Werkstatt/Geräteraum)

Zusätzliche Stellplätze auf der Einfahrt

Teilunterkellert

Neue Heizungsanlage aus 2025

Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Modernisierungsbedürftiger Zustand

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Hinweis: Einige Bilder sind mit Hilfe von KI erstellt/bearbeitet/optimiert worden, um Entwicklungsmöglichkeiten des Hauses aufzuzeigen.

Dieses gemütliche Einfamilienhaus bietet auf rund 82 m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Paare, Singles oder eine kleine Familie. Der praktische Grundriss mit 3,5 Zimmern schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, sowie die Möglichkeit zur Gestaltung einer großzügigen Wohnküche als zentralen Treffpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad und ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer sowie einen kleinen von einem der Schlafzimmer zugänglichen Bereich mit Dachschrägen, der sich ideal als Ankleide oder Abstellraum nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist das Grundstück hinter dem Haus mit viel Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden auf der Terrasse. Die Garage mit angrenzendem Anbau bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend als Werkstatt oder Geräteraum. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich auf der großen Einfahrt und vor dem Haus.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Wohn- oder Hobbyflächen.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet die ideale Grundlage für alle, die ein Haus mit Charakter nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Für die Beheizung sorgt eine moderne Heizungsanlage, die erst im Jahr 2025 installiert wurde.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

HSE GmbH

Am Brambusch 24

44536 Lünen

Registereintrag: Amtsgericht Dortmund, HRB 34739

USt-IdNr: DE359725217

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Lünen - der historischen Viktoria-Siedlung. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Die Emmistraße ist eine ruhige Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und bietet somit ein angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Lünen Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen befindet sich in kurzer Entfernung. Der Lünen Hauptbahnhof sowie Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Durch die Nähe zu Dortmund sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Autobahnen profitieren Berufspendler von kurzen Wegen. Gleichzeitig bieten Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Lünen verbindet die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	246,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

