

# Exposé

## Wohnung in Lünen

**Sofort Einziehen und wohlfühlen - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-469282

**Wohnung**

Verkauf: **169.000 €**

44532 Lünen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, vollständig modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon - bezugsfertig und ideal für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Die rund 74 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1972,) und wurde 2026 hochwertig renoviert. Sie verteilt sich auf einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit edlen Fliesen, zwei separate Schlafzimmer mit neuen Bodenbelägen, eine Küche, ein modernes Tageslichtbad sowie einen Flur mit Abstellbereich. Von dem Balkon genießen Sie einen freien, begrünten Ausblick über die ruhige Wohnlage.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Komplett renoviert 2026: neues Bad, neue Böden, frisch gestrichen

Heller, offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen

Loggia mit Grünblick

Gas-Zentralheizung

Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung und gesunder Instandhaltungsrücklage

Hausgeld ab 01.01.2027: 252 €/Monat inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Heizkosten ca. 54 €

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich dank des günstigen Hausgelds und der gepflegten Ausstattung sowohl zum Selbstbezug als auch zur Kapitalanlage. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Vollständige Renovierung 2026

Modernes Tageslichtbad, großformatige Fliesen in Steinoptik, moderne Armaturen

Edle Fliesen im Wohn-/Essbereich

Neue Bodenbeläge in beiden Schlafzimmern

Wände durchgehend frisch gestrichen

Helle Räume mit großen Fensterflächen

Gas-Zentralheizung

Flur mit zusätzlichem Abstellbereich

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, von Wohnhäusern geprägten Anliegerstraße in Lünen, der größten Stadt im Kreis Unna am nördlichen Rand des Ruhrgebiets. Das Umfeld ist grün und wohnlich – ideal für alle, die gute Erreichbarkeit und ruhiges Wohnen verbinden möchten.

Lünen bietet eine vollständige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote sind vorhanden. Erholung bieten die Lippe-Auen und der Seepark Lünen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Bahnhöfe erreichen Sie Dortmund in rund 15–20 Minuten, auch Münster ist bequem mit der Bahn erreichbar. Die Autobahnen A1 und A2 binden die Region überregional an.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon