

Exposé

Wohnung in Lünen

Renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage – Sofort einziehen und wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-474371

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 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 und wurde 2026 umfassend saniert. Auf rund 74 m² erwarten Sie ein großzügiger, heller Wohn-/Essbereich mit hochwertigen Fliesen, zwei Schlafzimmer mit neuen Bodenbelägen, eine Küche sowie ein modernes Tageslichtbad. Ein Flur mit zusätzlichem Stauraum rundet den Grundriss ab. Vom Balkon aus genießen Sie einen freien, grünen Blick in die ruhige Umgebung.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich damit gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger. Dank überschaubarer Nebenkosten und hochwertiger Ausstattung ist sie eine attraktive Option für alle, die eine moderne und zugleich bezahlbare Wohnung suchen. Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich – sprechen Sie mich gerne an.

Vorteile auf einen Blick:

Umfassend saniert 2026: neues Bad, neue Böden, frischer Anstrich

Heller, offener Wohn-/Essbereich mit großzügigen Fensterflächen

Balkon mit Grünblick

Gas-Zentralheizung

Solide Eigentümergemeinschaft mit professioneller Verwaltung und gesunder Instandhaltungsrücklage

Hausgeld 252 €/Monat (inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage)

Heizkosten ca. 54 €/Monat

Ausstattung

Komplettsanierung 2026

Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen und moderner Armatur

Hochwertige Fliesen im Wohn-/Essbereich

Neue Bodenbeläge in beiden Schlafzimmern

Wände durchgehend frisch gestrichen

Große Fensterflächen für viel Tageslicht

Zentrale Gasheizung

Zusätzlicher Abstellbereich im Flur

Fußboden: Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung: Balkon, Keller

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im grünen, wohnlichen Umfeld von Lünen – der größten Stadt im Kreis Unna am nördlichen Rand des Ruhrgebiets.

Lünen bietet eine vollständige Infrastruktur: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung erreichbar. Zur Erholung laden die Lippe-Auen und der Seepark Lünen ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage überzeugend: Über die nahegelegenen Bahnhöfe erreichen Sie Dortmund in rund 15–20 Minuten, auch Münster ist bequem mit der Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1 und A2 binden die Region zusätzlich an das überregionale Straßennetz an.

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon