

Exposé

Wohnung in Lünen

Eigentumswohnung im 2-Familienhaus, direkt neben der Natur.



Objekt-Nr. **OM-279305**

Wohnung

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:

Hielscher

Telefon: 0176 47530778

Mobil: 0176 47530778

44532 Lünen

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Baujahr | 1910 | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 104,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Kohle | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Heizung | Ofenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird hier eine großzügig geschnittene, gepflegte Wohnung in naturnaher Lage in der ersten Etage.

Großes Wohnz. mit kompletter Fensterfront. Von hier gelangen Sie über den Garten zum Stellplatz, der Stellplatz gehört zu Ihren Sondereigentum. Der Vordereingang verfügt über eine Türgegensprechanlage. Große Wohnküche mit Feinsteinzeugfliesen. Die Einbauküche könnte übernommen werden. Große Diele. Modernes Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handtuchheizkörper. Alles in schwarz/ weiss gehalten und mit angenehmen Vinylaminat. Über 2 Stufen gelangen Sie in den komplett gefliesten Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschm. und Trockner. Hier ist ein guter Platz für Ihre neue Heizung und Warmwasserversorgung. Gas liegt bereits vor dem Haus. Ein Leitungsschacht vom Keller in Ihre Wohnung ist vorhanden. Das Schlafzimmer wurde 2021 komplett saniert: weißes Fensterbrett neuer Rolladengurt, gedämmte und verkleidete Heizungsrohre, gefliester Boden und frische Farben erwarten Sie hier.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Abstellraum, dieser wurde als Büro genutzt und wäre auch als Heizungsraum nutzbar. Ein kleiner Abstellboden liegt darüber. Kinderzimmer und ein Dachboden mit Holzvertäfelung und Teppich. Diese Räume benötigen ein wenig Liebe, da sie nur als Abstellflächen genutzt wurden. Eine normale Renovierung reicht aber aus. Der Dachboden ist nicht in der Wohnfläche eingerechnet auch hier könnte Ihre Heizung stehen.

Alle Fenster = Kunststoff 2fach -Verglasung.

Küche, Bad und Diele mit elektrischen Velux- Dachfenstern (immer frische Luft und ohne Einsicht von außen.)

Dazu noch mit massgefertigten Sonnen- und Insektenmarkisen versehen. Diese sind manuell zu bedienen.

Die Außenwände sind 27,5cm dick inkl. Dämmung, auch die Dächer sind von innen gedämmt.

Im Vordach des Wohnzimmers befinden sich Einbaustrahler für ein schönes abendliches Ambiente.

Jede Zimmerdecke verfügt über Holzpaneele, die schnell nach Ihrem Geschmack ausgetauscht werden könnten, da die Unterkonstruktion erhalten bleibt.

Die Wertermittlung dieser Eigentumswohnung mit Stellplatz beläuft sich auf 221 000,-€

Energiebedarf im Ausweis inklusive Warmwasser.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

In einer alten gemütlichen Zechenhaussiedlung direkt am Kanal gelegen. Die Wege laden zum spazieren, Radfahren oder laufen ein. In der Nähe befinden sich: der Horstmarer See, das Schloss Schwansbell mit Park oder der Wald.

Die Innenstadt ist fußläufig in einigen Minuten zu erreichen auch Apotheke, Arzt und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 309,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



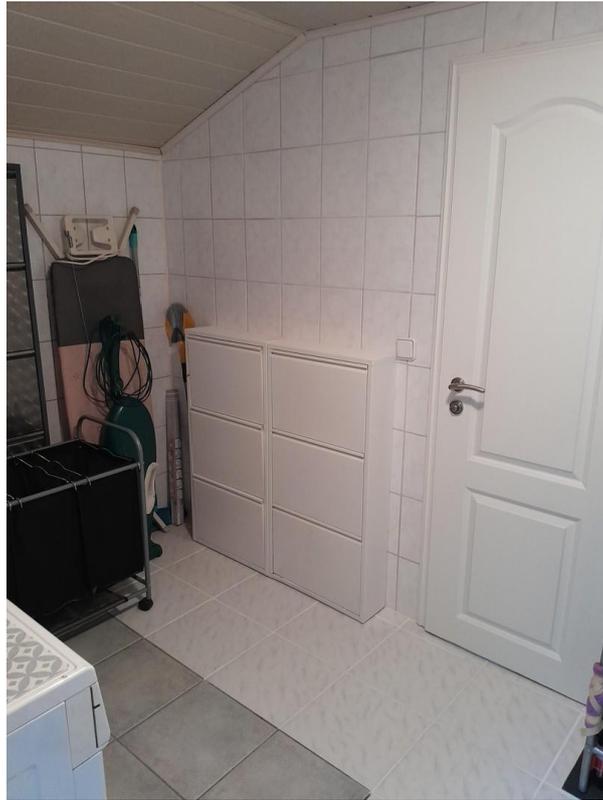
Exposé - Galerie



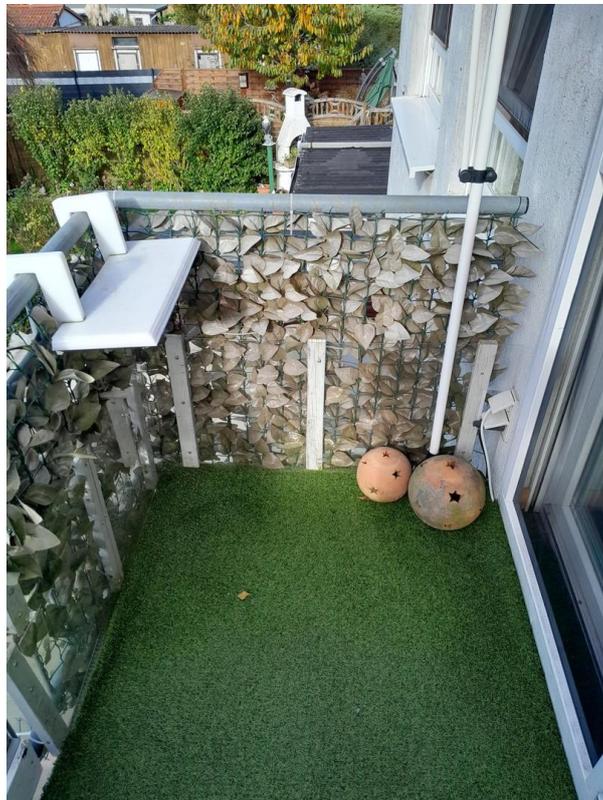
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

