

Exposé

Maisonette in Lünen

**Ruhig und zentral gelegene DG Maisonette Wohnung
zwischen Münsterland und Ruhrgebiet**



Objekt-Nr. **OM-284759**

Maisonette

Verkauf: **255.000 €**

44532 Lünen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.07.2024
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten von privat wird eine lichtdurchflutete, freundliche Wohnung mit großen Fenstern und zwei Balkonen (Wohnzimmer Südwesten & Küche Nordosten) im zweiten Obergeschoss eines Sechs-Parteienhauses. 78m² verteilen sich auf drei Zimmer, Küche, Bad und zwei Balkone. Besonderes Highlight ist der durch das Wohnzimmer begehbare Spitzboden mit separatem Tageslichtbad inkl. WC und Badewanne (Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht, etwa 20qm) und Dachfenster. Es gibt keinen Zugang und keine Nutzungsmöglichkeit für die Gemeinschaft. Die gesamte Wohnung wurde in 2010 von Grund auf renoviert und entspricht den heutigen Standards.

Investitionen durch aktuellen Eigentümer:

- 2019 umfangreich renoviertes Tageslichtbad mit begehbare großer Regendusche, Pissoir und Doppelwaschtisch inkl. Unterschrank und Spiegelschrank
- Beide Balkone wurden in 2019 neu und fachmännisch abgedichtet und mit Bangkirai-Fußboden ausgestattet; der größere Süd-West-Balkon wird seit 2021 durch eine Markise beschattet.
- Ein Smart-Home System (Blebox) ermöglicht die individuelle Steuerung aller Rollläden und weiterer Funktionen (smarte Steckdosen und dimmbare Spots); auch eine Steuerung über Alexa ist möglich.
- Alle Rollläden wurden in 2019 erneuert.
- Die Küche von Nolte (Alter: ca. 15 Jahre) mit AEG Multifunktionsbackofen und Spülmaschine wurde durch ein Bosch Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Eckspülbecken und Arbeitsplatte + Rückwand in Holzoptik aufgewertet
- Der Spitzboden wurde gesamtheitlich neu tapeziert (Malervlies) und gestrichen, ein Stauraum wurde ausgebaut.

Kürzliche Investition am / im Haus durch die Gemeinschaft:

- Neue Gegensprechanlage mit Videofunktion installiert in 2023
- Moderne Haustür mit elektrischer Schließung und Öffnung
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wie Nachbesserung Pflasterung Eingang und Parkplätze, Parkplatzmarkierung, etc.

Allgemeines:

- Baujahr 1994
- Gas-Zentralheizung von 2013
- Jeder Wohnung steht ein Parkplatz (Sondereigentum) und ein abschließbarer Kellerraum sowie ein allen zugänglicher Stauraum zur Verfügung. Darüber hinaus stehen zwei Parkplätze zur freien Nutzung aller Eigentümer, ein abschließbarer Fahrradkeller, ein Trockenraum und ein Waschmaschinenraum zur Verfügung.

Hausgemeinschaft:

Die Hausgemeinschaft ist als gemischt und freundlich zu beschreiben. Es wohnen sowohl Ehepaare, als auch Familien mit Kindern im Haus. Vier von Sechs Wohnungen werden durch Eigentümer genutzt, zwei sind aktuell vermietet.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sie wünschen einen Besichtigungstermin?

-Bitte lassen Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten sowie einer aktuellen Finanzierungsbestätigung zukommen. Wir übermitteln Ihnen anschließend die Adresse des Objekts, damit Sie sich ein Bild von der Lage machen können. Sofern Sie dies nicht nur online tun, bitten wir um die notwendige Diskretion. Bitte vermeiden Sie das Betreten des Grundstücks und die Störung der Hausbewohner. Bei weitergehendem Interesse und nachgewiesener Bonität vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin.

Vorgehen bei mehreren Interessenten:

Sofern mehrere Interessenten ernsthaftes Kaufinteresse haben, behalten wir uns vor, ein Bieterverfahren durchzuführen. Der Angebotspreis versteht sich somit als Verhandlungsbasis in beide Richtungen.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, stellen jedoch kein rechtsverbindliches Angebot dar.

Als Nachweis, dass Sie die gesamte Anzeige gelesen und verstanden haben, beginnen Sie Ihre Anfrage bitte mit „Hallo Horst“. Das unübliche Vorgehen ist leider notwendig, um Besichtigungstermine mit „Interessenten“ zu vermeiden, die im Vorfeld nichtmals den Grundriss und die Anzahl der verfügbaren Zimmer geprüft haben.

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Lünen Niederaden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in 3 bis 10 Minuten fußläufig erreichbar (z.B. Lidl in 3 Minuten). Ärzte, Apotheke, Restaurants, sowie den Bahnhof erreichen Sie bequem mit dem Auto in 3 - 5 Minuten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Das nahegelegene 60 Hektar große Erholungsgebiet „Horstmarer See / Seepark“ lädt zum Baden, Spazieren und zum Aufenthalt an der frischen Luft ein; das neu errichtete Strandcafé / Restaurant lädt ganzjährig zum Verweilen ein. Im Rahmen der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027 wird unter anderem eine autofreie Radstrecke zwischen Innenstadt und Horstmar / Niederaden gebaut, die die ohnehin gute Radinfrastruktur zwischen City und umliegenden Städten wie Bergkamen auf ein neues Niveau hebt.

Mehrere Kindergärten, eine Grund- und Realschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Autobahnauffahrt zur A2 in Richtung Oberhausen und Hannover erreichen Sie in ca. 5 Minuten, die Lünen City ist nur ca. 4 km entfernt. Weitere Freizeitmöglichkeiten wie Lippebad, Theater, Kino und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen in der Innenstadt zur Verfügung.

Lünen glänzt als Schnittstelle zwischen Münsterland und Ruhrgebiet und bietet mit dem Anschluss an A2, A1 und B236 Erreichbarkeit auch an entfernte Städte.

Infos zur Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027 in Lünen

<https://deref-gmx.net/mail/client/4BKMyNeSY78/dereferrer/?redirectUrl=https%3A%2F%2Fwww.ruhrnachrichten.de%2Fluenen%2Figa-luenen-kosten-vorfreude-2027-w811400-2001012120%2F>

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht front

Exposé - Galerie



Eingangsber. mit Einbauschr.



offener Flur

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro



Badezimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2.OG



Badezimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppe DG



Büro/Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Aufenthalt DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG

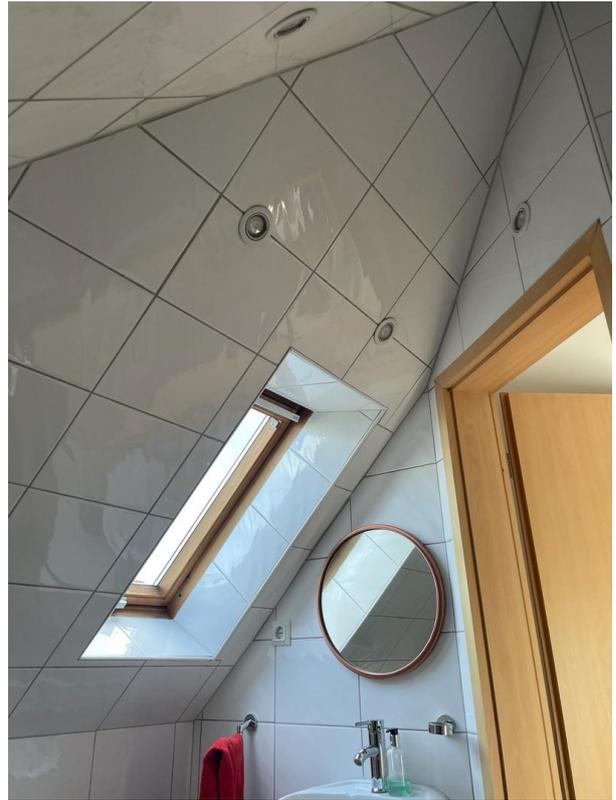


Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Badewanne DG



Badezimmer DG



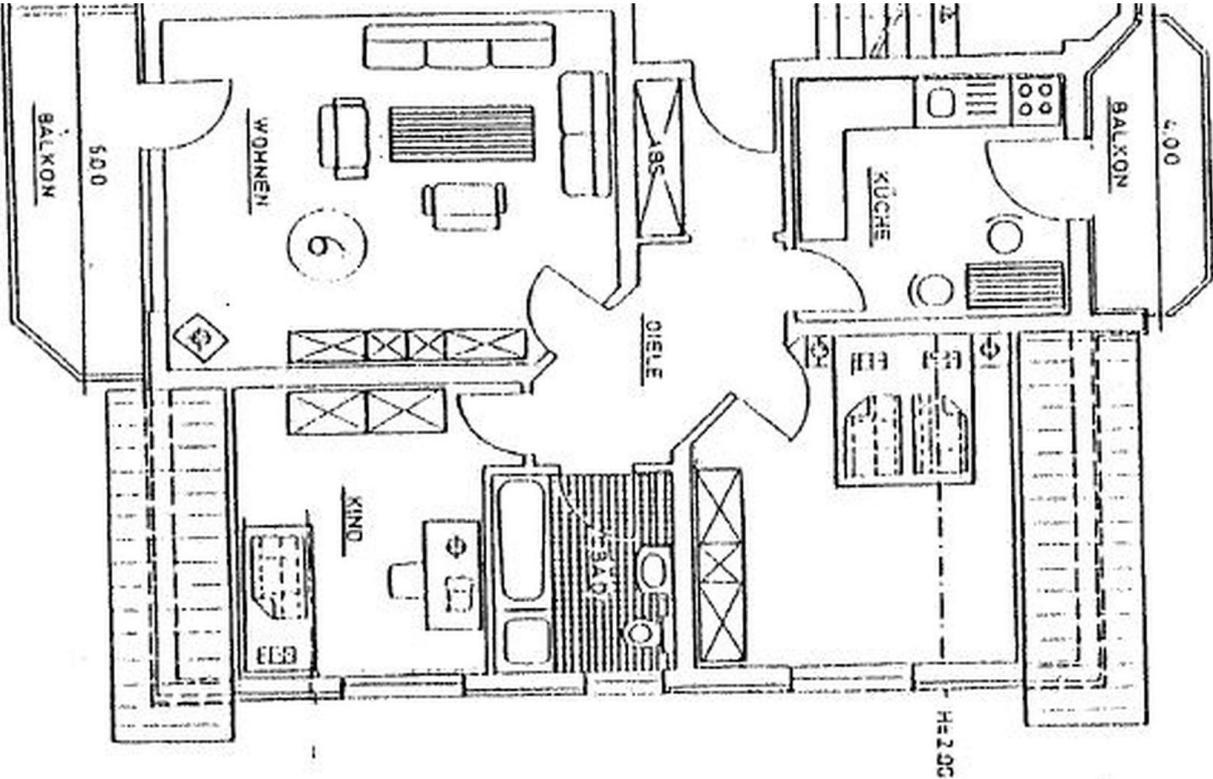
Süd-Balkon

Exposé - Galerie



Nord-Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss