

Lünen

Charmante Maisonettewohnung mit Balkon und eigenem Gartenanteil

Codice oggetto: 26034098



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26034098
Superficie netta	ca. 144 m ²
Piano	2
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	132.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

Una prima impressione

Diese ansprechend gestaltete Maisonettewohnung aus dem Baujahr 1983 verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer vielseitigen Raumaufteilung und bietet auf rund 144 m² viel Platz für individuelles Wohnen. Die über zwei Ebenen angelegte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und bildet den zentralen Zugang zu den Räumlichkeiten. Linker Hand befindet sich das Schlafzimmer, während rechter Hand ein Kinderzimmer gelegen ist. Beide Räume bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich entsprechend der individuellen Bedürfnisse nutzen. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum für den täglichen Gebrauch.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in den Garten. Helle Fliesen und ein Kamin schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Der angrenzende Balkon erstreckt sich entlang der Fassade und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Über die Wendeltreppe gelangt man in die zweite Ebene der Maisonettewohnung. Hier befinden sich ein weiteres Kinderzimmer sowie ein separates Büro. Das Büro eignet sich ideal als ruhiger Arbeitsplatz, während das zweite Kinderzimmer zusätzlichen Raum für die Familie bietet. Zusätzlich befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC auf der Etage.

Der zur Wohnung gehörende Gartenbereich ergänzt das Wohnangebot um einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Umgeben von viel Grün bietet dieser Bereich ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Verweilen.

Eine zur Wohnung gehörende Garage bietet einen geschützten Stellplatz für ein Fahrzeug. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug direkt vor der Garage abzustellen.

Zusätzlich stehen der Wohnung ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche zur Verfügung. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine im Jahr 2025 erneuerte Gas-Zentralheizung. Innerhalb der Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung. Insgesamt präsentiert sich die Maisonettewohnung als charaktervolles Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Wohn- und Essbereich, mehreren Schlaf- und Kinderzimmern, einem separaten Büro sowie Balkon, Garten, Garage und zusätzlichen Nutzflächen macht die Immobilie besonders interessant für Familien und alle, die Wert auf ein vielseitiges Zuhause mit ausreichend Raum für Rückzug und gemeinsames Wohnen legen.

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung mit ca. 144 m² Wohnfläche
- Baujahr 1983
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung erneuert 2025
- Balkon und eigener Garten
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer gewachsenen und gut angebundenen Lage im Lünener Stadtteil Brambauer. Brambauer bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Lünener Innenstadt und der guten Erreichbarkeit des Dortmunder Stadtgebiets.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in etwa 2–3 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Lünener Innenstadt erreichen Sie mit dem Pkw in etwa 10–15 Minuten. Auch das Dortmunder Stadtgebiet ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar. Über die A2 besteht zudem eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten des Ruhrgebiets sowie in Richtung Münster und Hannover.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten. Die nahegelegenen Grünbereiche und weitläufigen Wege laden zu Spaziergängen und Radtouren ein und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, kurzen Wegen und einem vielseitigen Umfeld macht die Lage besonders attraktiv für Eigennutzer und Investoren.

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26034098 - 44536 Lünen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com