

Ihr Ansprechpartner:
Herr David Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0173 5641647

E-Mail: info@kuhne-immobilien.de

Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbefläche zur Eigennutzung oder Vermietung in zentraler Lage



www.kuhne-immobilien.de

44532 Lünen

ImmoNr	01341
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäfts- haus
PLZ	44532
Ort	Lünen
Wohnfläche	ca. 358 m ²
Nutzfläche	ca. 96 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Grundstücksgröße	ca. 247 m ²
Kaufpreis	675.000,00 €
Außen-Provision	4,76 %
Baujahr	1908

Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1908 auf einem Grundstück von ca. 247 m². Die Immobilie vereint gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss mit mehreren vermieteten Wohneinheiten in den oberen Etagen und bietet somit eine interessante Kombination aus stabilen Mieteinnahmen und Nutzungspotenzial. Hervorzuheben ist zudem die markante und zentrale Lage, die sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemietler besonders attraktiv ist.

Die Wohneinheiten in den oberen Etagen sind vollständig vermietet und sorgen für stabile Mieteinnahmen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist derzeit frei und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzung, Neumieter oder Umwandlung nach individuellen Vorstellungen. Die Einheit verfügt zudem über einen eigenen, separaten Eingang, was eine flexible und unabhängige Nutzung ermöglicht.

Nutzung und Flächenaufteilung

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit (Kneipe) mit 96 m²
vermietete Büroeinheit mit ca. 22 m²

1. Obergeschoss:

Vermietete Wohneinheit mit ca. 115 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss:

Vermietete Wohneinheit mit ca. 117 m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

Vermietete Wohneinheit mit ca. 88 m² Wohnfläche + 17 m² Nutzfläche

Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als vielseitig nutzbare Immobilie mit klarer Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereichen. Die Kombination aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen sorgt für eine ausgewogene Nutzung und attraktive Renditechancen.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in der zentralen Parkstraße 1 in Lünen, umgeben von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und allen wichtigen Dienstleistungen. Die gute Anbindung an ÖPNV und das Straßennetz macht die Lage attraktiv für Bewohner wie Gewerbetreibende. Gleichzeitig sorgen ruhige Seitenstraßen und nahe Grünflächen für hohe Lebensqualität.

Sonstige Angaben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Kontakt. Wir stehen Ihnen gerne zur Terminabsprache, sowie für weitergehende Informationen zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir nur auf schriftliche Anfragen reagieren können!

Die direkte Kontaktaufnahme, wird vom Eigentümer ausdrücklich nicht gewünscht.

Im Falle des Erwerbs, ist vom Käufer eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 4,76 % (inkl. ges. MwSt.) gerechnet vom Kaufpreis zu zahlen.

Alle Angaben zu Größen, Maße oder Mengen beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, für deren Richtigkeit der Makler keinerlei Haftung übernimmt.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Innenaufnahme



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



WC



WC



WC

Ihr Ansprechpartner:
Herr David Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0173 5641647

E-Mail: info@kuhne-immobilien.de



Innenbereich



Innenbereich



Innenbereich



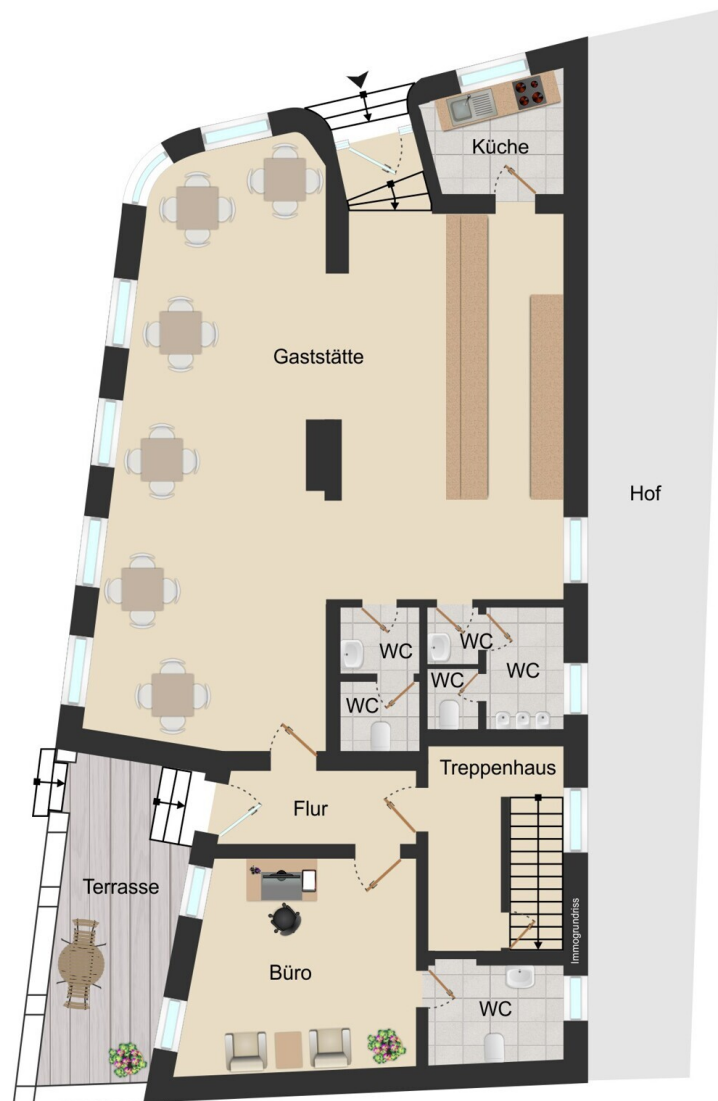
Innenbereich



Innenbereich



Lager



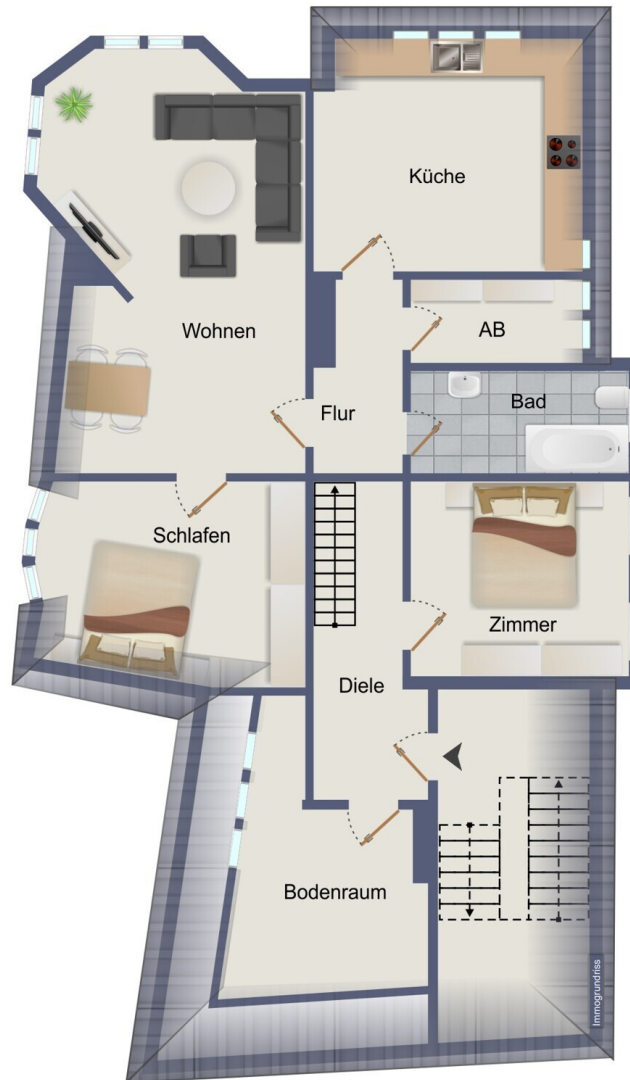
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss