

# Schönes Reihenendhaus mit großem Garten in Lünen-Alstedde



<b>Kaufpreis:</b>	<b>338.000 €</b> zzgl. 3,57% Maklercourtage
<b>Anschrift:</b>	Am Anger 31 44534 Lünen
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Wohnfläche:</b>	148,80 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	585 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	Eine Garage, ein Stellplatz

## Besonderheiten

- Kamin im Wohnzimmer
- Brunnenwasserpumpe in der Garage zur Gartenbewässerung
- Garage mit Strom und Licht
- Zweite Motorradgarage / Fahrradgarage / Abstellgarage vorhanden
- Sauna und Dusche im Keller



Flur / Treppe

**Die Lage:**

Das Objekt befindet in ruhiger Wohnlage in Lünen-Alstedde, welcher direkt am schönen Naturschutzgebiet „Lippeauen“ gelegen ist.

Supermarkt, Kindergarten, Grundschule, Spiel- und Sportplatz sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Innenstadt von Lünen mit allen weiterführenden Schulen ist nur wenige Minuten mit dem Bus oder Auto entfernt. Lünen ist sehr gut an die Autobahn A2 angebunden.



Wohnzimmer mit Blick Richtung Flur

## Die Immobilie

Die Immobilie wurde 1954 erbaut, 1972 umfassend renoviert und seitdem gut gepflegt. Dennoch wären einige Modernisierungen sinnvoll. Zur Verbesserung der Energiebilanz sollten 5 Fenster ausgetauscht werden. Die Elektroleitungen und Heizkörper stammen aus dem Jahr 1972, so dass auch hier eine Modernisierung ansteht. Die voll funktionsfähige Gastherme stammt aus dem Jahr 1996. Das Haus ist bereits mit 10 cm Wärmedämmung versehen. Die Fenster im Wohnzimmer, im Gäste-WC und die Hauseingangstür wurden bereits im Jahr 2002 erneuert.

Das Haus ist ideal für eine Familie von vier bis fünf Personen. Es gibt vier Schlafzimmer im Ober- und Dachgeschoss, einen schönen Garten zum Fußballspielen mit großer Terrasse und einen gemütlichen Kamin im Wohnzimmer.



Küche mit Blick Richtung Flur

## Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich direkt am Eingang eine kleine Gästetoilette. Vom Flur aus gelangen Sie in die große Wohnküche und in das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein schöner Kamin im Wohnzimmer sorgt im Winter für eine wohlige Wärme.



Wohnzimmer mit Blick Richtung Garten

## Aufteilung Erdgeschoss:

Flur	5,23 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	26,25 m <sup>2</sup>
Küche	16,37 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (3,915m x 7,375m) / 2	14,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss</b>	<b>56,29 m<sup>2</sup></b>



Schlafzimmer im Obergeschoss

## Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Duschbad mit Tageslicht. Der Parkettboden im Schlafzimmer ist in sehr gutem Zustand.

**Aufteilung Obergeschoss:**

Flur	3,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	28,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Obergeschoss</b>	<b>51,30 m<sup>2</sup></b>



Kinderzimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

## **Dachgeschoss**

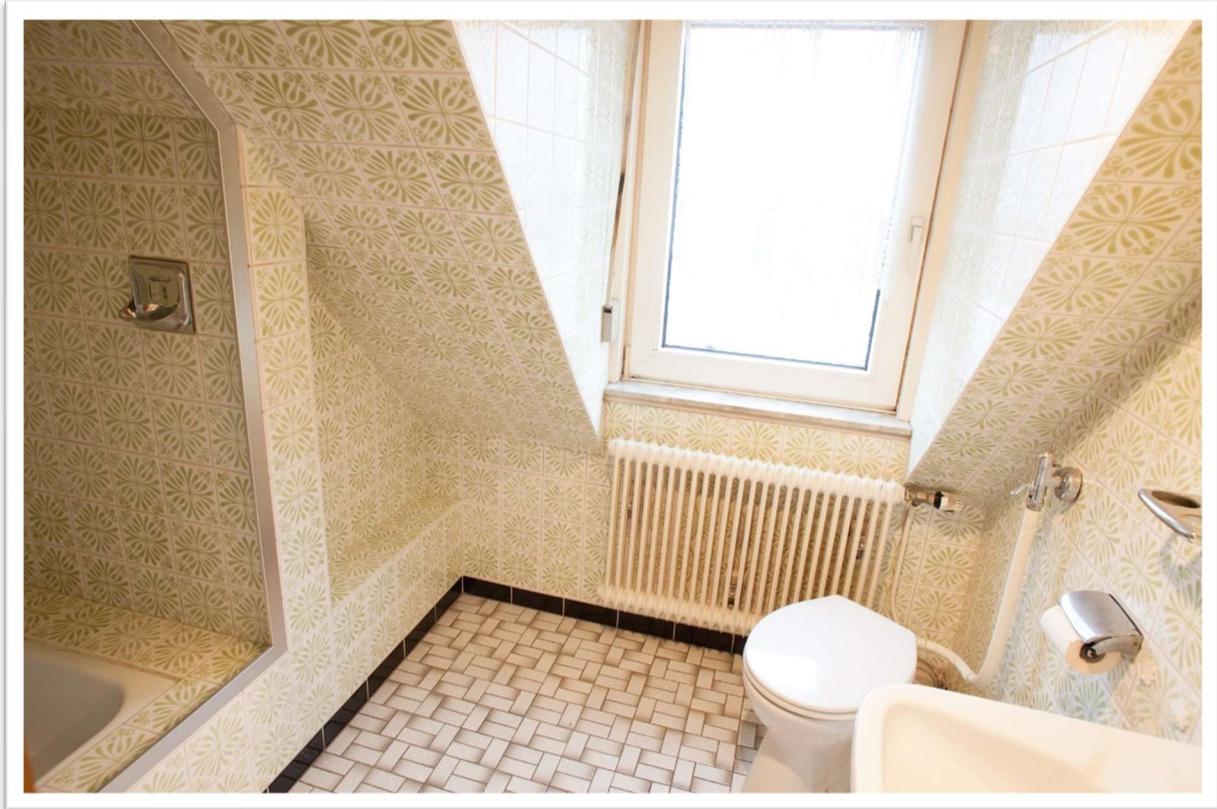
Das Dachgeschoss bietet viel Raum zur Entfaltung. Hier befindet sich ein großes Schlafzimmer, ein kleines Schlafzimmer und kleines Duschbad mit Tageslicht. Das kleinere Zimmer könnte als Ankleidezimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Der Umbau zu einem großen Badezimmer ist ebenfalls möglich. Im Dachgeschoss kann ein Kinderbereich mit eigenem Bad entstehen.



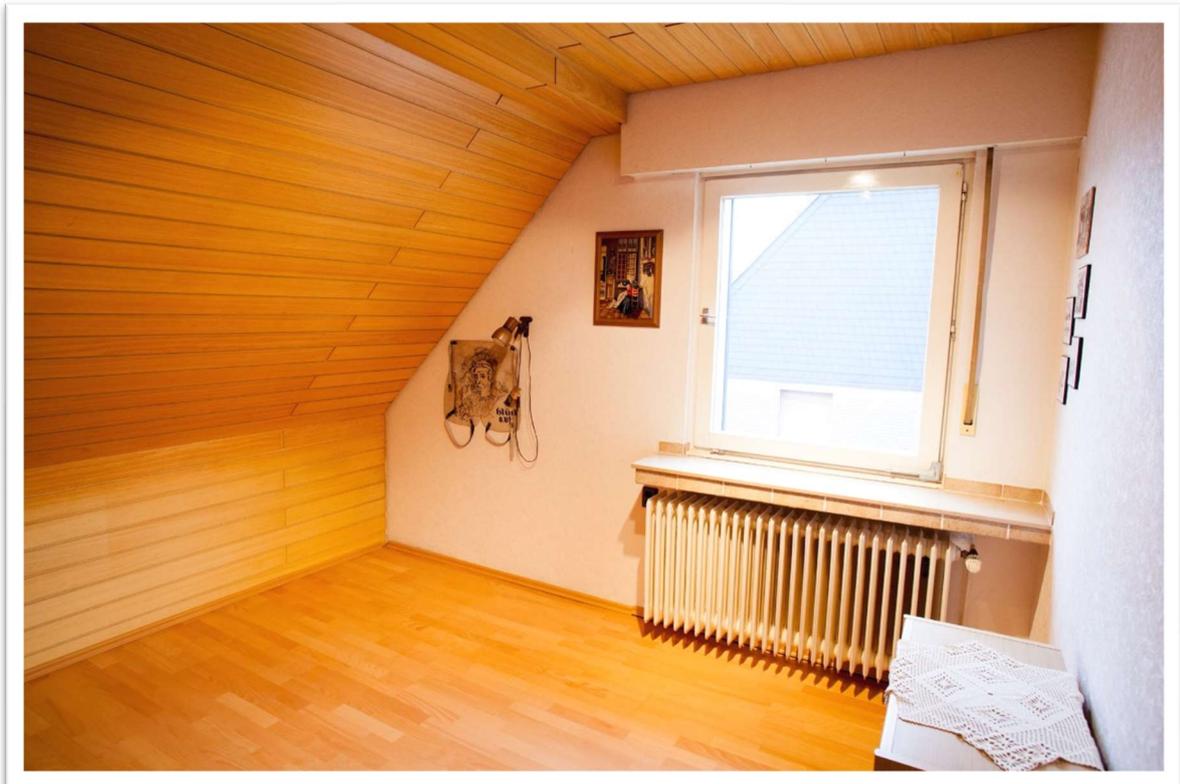
Großes Schlafzimmer im Dachgeschoss

**Aufteilung Dachgeschoss:**

Schlafzimmer 3	18,41 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 4	9,87 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3,61 m <sup>2</sup>
Flur	2,32m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche im Dachgeschoss</b>	<b>34,21 m<sup>2</sup></b>



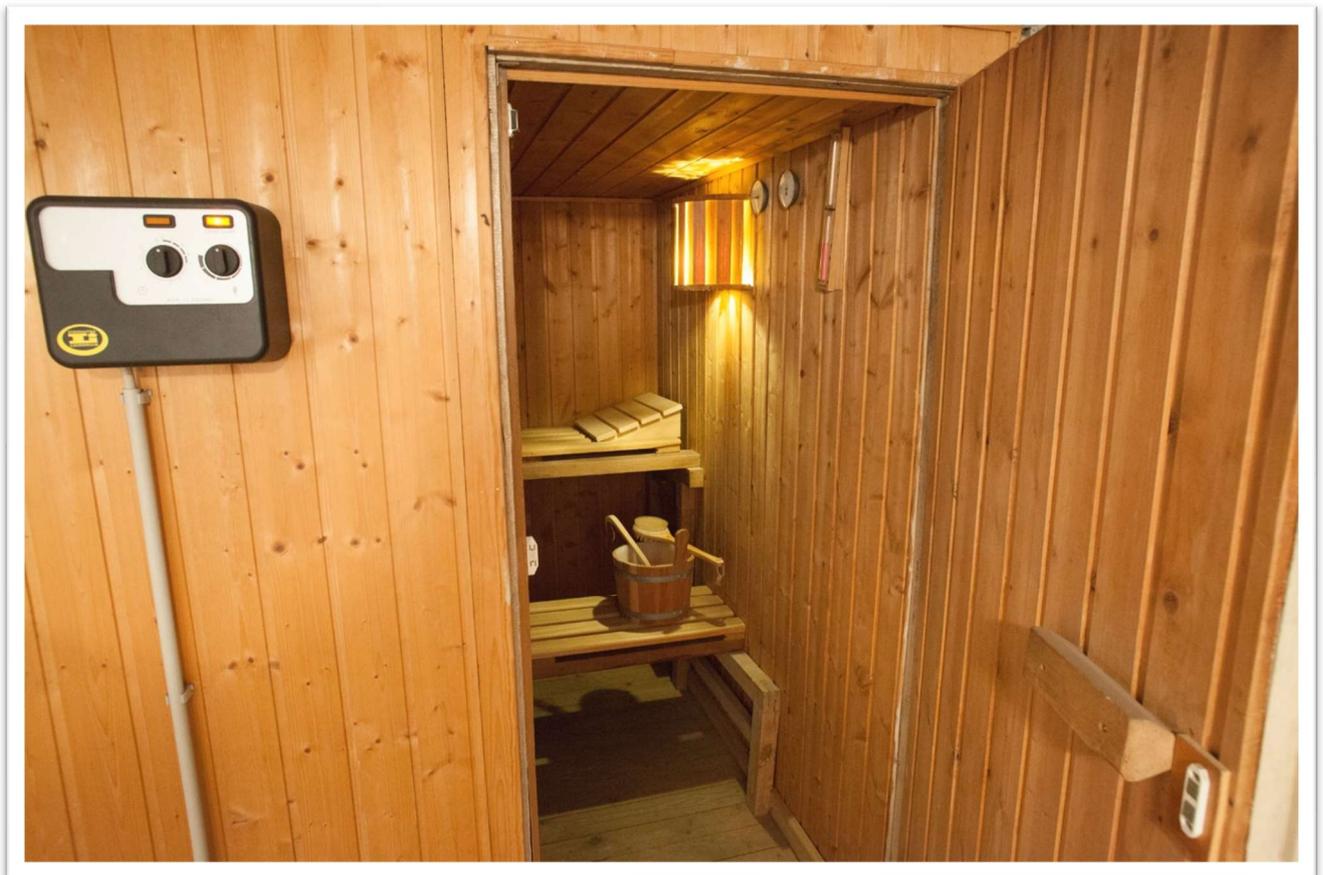
Badezimmer im Dachgeschoss



Kleines Schlafzimmer im Dachgeschoss

## Keller

Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Abstellfläche. Eine voll funktionsfähige Sauna und eine Dusche sind vorhanden.



Sauna im Keller

## Aufteilung Keller

Kellerraum 1	15,99 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	26,69 m <sup>2</sup>
Flur	9,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>52,35 m<sup>2</sup></b>



Dusche im Keller

**Bezugsfrei ab März 2024**

**Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:**

**Dennis Hirsch**

**Tel: +49 2302 - 941 945 0**

**Mobil: +49 177 - 244 198 0**

**Email: [Immobilien@hirsch-finanzen.de](mailto:Immobilien@hirsch-finanzen.de)**