

Stadtvilla an der Lippe

Wohnen in Lünen



Stadtvilla an der Lippe
Dortmunder Straße 2
44536 Lünen



Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH
www.immo-competence.de

Stadtvilla an der Lippe

Zentral mit großem Naherholungswert



Die Stadt Lünen ist die größte Stadt im Kreis Unna mit ca. 88.000 Einwohnern. Die „Stadtvilla an der Lippe“ befindet sich im Zentrum von Lünen in direkter Nachbarschaft zur Lippe.

Sowohl die Fußgängerzone, der Willy-Brandt-Platz, auf dem der u.a. der Wochenmarkt stattfindet, als auch sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und Ämter sind fußläufig erreichbar.

Der Wochenmarkt ist bei den Lünern sehr beliebt, da er Qualität, Frische, Regionalität und Erzeugernähe der Waren kombiniert mit dem emotionalen Einkaufsvergnügen von „Mensch zu Mensch“.

Wir freuen uns auf Ihr Feedback:

Tel.: 02154 95 40 09 60
k.reinert@immo-competence.de



Stadtvilla

Inhalt

6	Lünen –Zwischen Ruhrpott & Münsterland
8	<i>Stadtvilla an der Lippe</i>
10	Moderne Räumlichkeiten mit historischem Flair
12	Historisches Ambiente trifft auf moderne Technik
16	Grundriss Wohnung 1
18	Grundriss Wohnung 2
20	Objektausstattung

Lünen – Zwischen Ruhrpott & Münsterland



Lage

Lünen ist die größte Stadt im Kreis Unna mit ca. 88.000 Einwohnern.

Die ehemals kreisfreie Stadt ist heute ein Mittelzentrum, das durch seine Lage im nordöstlichen Ruhrgebiet und am südlichen Rand des Münsterlandes sowohl von industriellen als auch von ländlichem Einfluss geprägt ist.

Die kulturelle Vielfalt der Stadt zeigt sich in Einrichtungen wie dem Heinz-Hilpert-Theater, dem Museum und einer einzigartigen Gemäldesammlung zeitgenössischer Kunst aus Hanse-

städten, bekannt als das „Lüner Hansetuch“ im Hansesaal.

Viele Veranstaltungshighlights prägen das Miteinander in dieser Kreisstadt wie die Lünsche Mess, das Sparkassen-Drachenfest, der Weihnachtsmarkt in der Sternengasse etc.

Neben der kulturellen Vielfalt bietet Lünen zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Radtouren und Wanderungen im Seepark Lünen, rund um den Cappenberger See und entlang der Lippe, die mitten durch



die Innenstadt fließt, spiegelt den großen Erholungswert der Stadt wieder.

Die Fußgängerzone lädt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomien zum Shoppen und Verweilen ein.

Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Kindertagesstätten etc. sind fußläufig vom Objekt erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität in Lünen.



Dank seiner günstigen Lage an wichtigen Bundesstraßen und Autobahnen, einer guten Anbindung an den Schienenverkehr und der Nähe zu den Flughäfen Dortmund und Düsseldorf ist Lünen ein Wohnort für alle, die die übrigen Regionen erkunden möchten oder für Ihren Job reisen müssen.

Die Stadt verbindet Tradition und Moderne, Natur und Kultur und ist somit Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

Stadtvilla an der Lippe

Das Denkmalobjekt aus dem Jahr 1900 liegt 3 Gehminuten von der Lippe entfernt, gegenüber der Fußgängerzone. Die Villa liegt auf einem 840 m² großen Grundstück.

Das wunderschöne historische Gebäude mit seiner unverwechselbaren Bauweise, in der besten Lage von Lünen, wird nach dem neusten Stand der Technik energetisch saniert. Eine Photovoltaik-Anlage, eine neue Wärmepumpe und neue Holzfenster sind die Features, die aus einem einzigartigen historischem Gebäude ein energetisch nachhaltiges Gebäude machen.

Moderne Badezimmer mit großformatigen Fliesen, Badezimmerobjekte und Badezimmerarmaturen von namhaften dt. Herstellern, Eichendielen im Landhausstil, glatten Wände – Oberflächenqualität Q2 – in Kombination mit historischen Fliesen im Eingangsbereich, hohe Decken mit Stuck, historischen weißen Lacktüren machen dieses Objekt zu einem Juwel im Denkmalbereich.

Hier trifft historische Bauweise auf modernen Standard.



Moderne Räumlichkeiten mit historischem Flair

Hier entstehen 2 wunderschöne, lichtdurchflutete Wohn- oder Gewerbeeinheiten, die unterschiedlichsten Nutzungen Raum geben; ob Familien, Paare oder Singles hier ihr Zuhause finden oder eine Arztpraxis oder Anwaltskanzlei diese repräsentativen Räumlichkeiten zu Gewerbezwecken nutzt.



Historisches Ambiente trifft auf moderne Technik

Die Photovoltaik-Anlage in Kombination mit der Wärmepumpe sorgt in Kombination mit den neuen Holzfenstern dafür, dass das Gebäude energetisch nachhaltig sein wird.



Historisches Ambiente trifft auf moderne Technik

Stuckdecken und historische Böden. Die 3,20 m hohen Decken, teilweise mit Stuck, die historischen Böden und Türen unterstreichen das hochherrschaftliche Ambiente



Grundriss Wohnung 1

Erdgeschoss

Eine 5-Zimmer Wohnung
mit großartiger Belichtung
und großem Garten

Wohnung WE 1		
Wohnen	ca.	25,43 m²
Essen	ca.	15,81 m²
Kochen	ca.	18,11 m²
Schlafen	ca.	22,22 m²
Schlafen 2	ca.	21,07 m²
Arbeiten	ca.	12,18 m²
Bad	ca.	3,91 m²
Bad 2	ca.	7,85 m²
Eingang	ca.	8,74 m²
Diele	ca.	13,28 m²
Wintergarten (50%)	ca.	6,67 m²
Wohnfläche insgesamt	ca.	155,27 m²



Grundriss Wohnung 2 Obergeschoss

Eine Einheit mit 5-Zimmern
zum Arbeiten, Wohnen und Wohlfühlen

Wohnung WE 2		
Wohnen	ca.	25,68
Kochen	ca.	21,11
Schlafen	ca.	15,04
Schlafen 2	ca.	12,75
Schlafen 3	ca.	21,22
Schlafen 4	ca.	21,13
Ankleide	ca.	7,11
Bad	ca.	8,50
Diele	ca.	13,38
Balkon (50%)	ca.	3,73 m²
Wohnfläche insgesamt	ca.	149,65 m²



Objektausstattung



Badezimmer Renova Nr. 1 Plan. Die Sanitärräume werden mit weißen Sanitärobjekten (Firma Keramag oder Duravit, gleichwertig) ausgestattet

Hochwertige Armaturen namhafter Hersteller (z.B. Grohe oder gleichwertig)



Innendrückergarnituren in Edelstahl



Als Bodenbelag wird Eichenholz Typ "Landhausdiele" in Wohnräumen sowie Flur/Diele verlegt



Stadtvilla an der Lippe ist ein Projekt der Immobilien Competence GmbH

Immobilien Competence GmbH
Karl-Arnold-Straße 3
47877 Willich

Tel.: 02154 95 40 09 60

k.reinert@immo-competence.de
www.immo-competence.de



Alle Informationen in dieser Broschüre sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Trotz aller Mühe kann aber keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Abbildungen sind nur unverbindliche Anschauungsbeispiele. Die Visualisierungen zeigen den Stand der Vorplanung und zum Teil Sonderausstattung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist. Als Verkaufsobjekt dient ausschließlich die Teilungserklärung mit Plänen und dem dazugehörigen Kaufvertrag.

Die Bauausführung kann geringfügig von der Entwurfsplanung abweichen, daher sollten Sie Maße für Ihre Einrichtungsgegenstände unbedingt am fertigen Bauwerk

nehmen. Sollten Sie besondere Wünsche haben, teilen Sie diese bitte rechtzeitig dem Planungsteam beim Beratungstermin mit und lassen sich etwaige Absprachen bitte schriftlich bestätigen.

Vorgesehene Leistungen können von uns durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden. Eine abweichende Ausführung ist zum Beispiel möglich, wenn sie durch Bauauflagen seitens der Behörden, Gesetzesänderungen, technische Weiterentwicklungen oder zusätzliche Verbesserungen bedingt ist und der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile oder Einbauteile mindestens gleichwertig ist bzw. keine Minderung erfährt.

Text: Immobilien Competence



Ein Projekt der Immobilien Competence GmbH
www.immo-competence.de