

So viel Platz –  
hier können Sie Ihre Träume leben!



Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus  
in traumhafter Lage von Saerbeck

Keine zusätzliche Käufercourtage!

Die geräumige Diele.

Gäste-WC und  
der Flur am  
Schlafbereich.



**D**ieses schöne Haus ist wirklich ganz besonders. Schon von vorne sehen wir, dass es großzügig ist. Aber über 213 m<sup>2</sup> an Wohnfläche? Das sieht man dem Haus nicht an. Es liegt wunderbar ruhig an einer kleinen Wohnstraße, ganz ohne Durchgangsverkehr. Das Haus steht auf einem Eckgrundstück, Sie haben hier also nur auf der einen Seite einen direkten Nachbarn. Der großzügige Vorgarten ist außerordentlich gepflegt und schön angelegt. Die runde große Trauerbirke vor dem Haus ist ein echter Blickfang. Darunter fehlt nur die runde Bank für den Plausch mit den Nachbarn. Was fällt noch auf: die große Garage mit Tor und Tür, der ordentliche Dachüberstand, der für einen überdachten Eingang sorgt. Die zwei Stufen aus edlem dunklem Naturstein vor der großzügigen Eingangstür mit Seitenfenster,

die nette Spielerei in der Klinkerfassade. Die schwarzen Fenster und das dunkle Dach passen sehr gut zu dem hellroten Klinker. Von innen sind diese Fenster übrigens in Weiß, vermutlich eher passend zu Ihrem Wohnstil. Haben Sie Lust auf eine Besichtigung?

**D**ie Haustür öffnet sich in die großzügige Diele. Links liegt sofort die Treppe nach oben. Mit geringem Aufwand kann hier getrennt werden und Sie haben ein Zweifamilienhaus. Unten gibt es vier Zimmer, Küche, Bad und WC. Und oben erwarten Sie noch einmal vier Zimmer, Küche und Bad. Derzeit wird das Haus als großzügiges EFH genutzt. Die großen neuen Bodenfliesen in Solnhofener-Optik in Diele und auch im Wohn-Essbereich sind wunderbar wohnlich und passen gut zu den schicken modernen Stiltüren in Weiß.



Großzügig für  
die ganze Familie -  
die schöne Küche..



Baujahr: 1983  
Wohnfläche: ca. 213 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 10  
Grundstück: ca. 812 m<sup>2</sup>  
Baustil: massiv  
Ausstattung: außerordentlich gepflegt  
Pkw: übergroße Garage & Stellplatz  
Bezug: in Absprache

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf: 111,0 kWh  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr Heizung: 1992

Kaufpreis Haus: € 350.000,00  
KP PV-Anlage: € 25.000,00

Das ist praktisch: Als erstes machen Sie den [360-Grad-Online-Rundgang](#) und besichtigen diese Immobilie bequem zuhause am PC. So sind Sie bestens vorbereitet auf die Vor-Ort-Besichtigung!  
Und die ist dann nach vorheriger Terminabsprache mit uns natürlich gerne möglich.

**Keine zusätzliche Käufercourtage!**

Auch in Finanzierungsfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir halten spannende Vorschläge zur Finanzierung für Sie bereit. Gerne analysieren wir gemeinsam Ihre finanziellen Möglichkeiten.

Sprechen Sie uns an, denn:  
wir beraten von Mensch zu Mensch!

Wohnen und Essen mit Zugang zum Kaminzimmer.  
Großzügig - lichtdurchflutet - familiengerecht.



**D**irekt rechts ist das Gäste-WC, vor einigen Jahren in weiß renoviert. Links liegt die Küche. Fast 12 m<sup>2</sup> bieten Platz für eine Frühstücksecke, das große Fenster lässt viel Licht herein. Wie praktisch: eine Tür führt direkt in die übergroße Garage. Da können Sie mit den Kindern und den Einkäufen auf kurzem Weg ins Haus gelangen.

**H**inter der Küche liegt ein 41 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich – das Zentrum für die ganze Familie. Große Fenster zu zwei Seiten machen den Raum wunderbar hell. Und durch die Fensterfront haben Sie einen tollen Blick auf die große grüne Terrasse mit den schicken dunklen Steinplatten. Zwei Stufen „tiefergelegt“ liegt am Essbereich das Kaminzimmer mit dem schönen alten Kachelofen. Der sorgt für gemütliche Wärme. Und die beiden

Sitzbänke rechts und links davon laden ein zu gemütlichen Stunden. Rechts von der Diele liegt der Schlafbereich. Der Grundriss im EG erinnert sehr an einen Winkelbungalow. Es erwartet Sie hier ein modernes großes helles Bad mit Dusche, Wanne, Handtuchheizkörper und Fenster. Zwei Schlafräume sind großzügig und quadratisch. Wie nett: Das Elternzimmer hat einen Zugang zur Terrasse. Allein dieses Erdgeschoss mit seinen 116 m<sup>2</sup> reicht bequem für eine kleine Familie. Wohnzimmer, Küche und Bad im EG haben eine Fußbodenheizung.

**A**uf geht es in den 1. Stock. Hier gibt es noch einmal 97 m<sup>2</sup> an Wohnfläche. Eines der Schlafzimmer liegt direkt an der Treppe. Das ist praktisch, denn bei einer getrennten Nutzung durch zwei Parteien können Sie immer noch überlegen.



Weitere  
Blickwinkel  
im Wohnbereich.

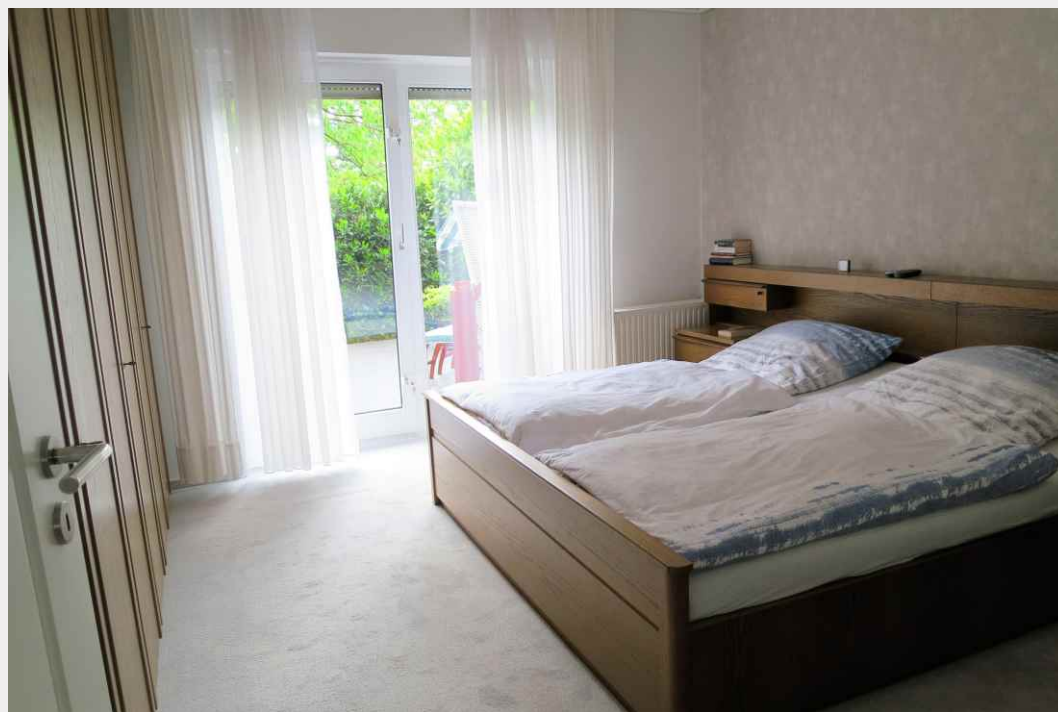


Z.B., ob Sie diesen Raum dem Erd- oder dem Dachgeschoss zuordnen. Insgesamt ist das DG geplant als Küche, Essen, Wohnen, Bad und 2 x Schlafen. Der Balkon hat eine schöne Größe und einen traumhaften Blick in den eigenen Garten und die großen grünen Gärten der ruhigen Nachbarschaft.

Und dann ist dieses Haus auch noch unterkellert. Und zwar die gesamten 116 m<sup>2</sup>. Das bedeutet jede Menge Stauraum und Hobbyfläche. Und ein über 40 m<sup>2</sup> großer Raum ist wohnlich nutzbar und hat durch die große Anböschung viel Tageslicht. Es gibt ein Duschbad im Keller. Vielleicht ein schöner Bereich für Gäste oder ein großes Kind oder als Büro? Ihnen fällt bestimmt etwas ein. DER GARTEN. Der ist wirklich traumhaft. Grün

und üppig, mit großen Rasenflächen und viel Sonne. Obstbäume laden im Spätsommer zum Naschen ein. Und für spielende Kinder mit Schaukel, Sandkasten, Trampolin etc. ist jede Menge Platz. Dabei werden Ihre Kinder bestimmt schnell draußen auf der kleinen Wohnstraße mit den Nachbarskindern Freundschaft schließen. Und so haben Sie den schönen Garten dann vielleicht doch wieder für sich.

2014 haben die Eigentümer unglaubliche 51 PV-Module aufs Dach setzen lassen. Seitdem sind sie autark, was den Stromverbrauch angeht. Sie nutzen ihren eigenen Strom und so sparen sie im Jahr ca. € 733, die sie sonst an den Versorgungsträger zahlen müssten. Den Rest verkaufen sie an die SaerVE, das bringt noch einmal ca. € 1.340 pro Jahr.



Die beiden geräumigen und gut geschnittenen Schlafräume im Erdgeschoss.



Diese Photovoltaikanlage bringt also einen Gewinn von etwa € 2073 im Jahr. Sie soll für € 25.000 zusätzlich zum Hauspreis mit erworben werden. Das rechnet sich beim aktuellen Zinssatz. Und ab 2020 können Sie diese Stromeinnahmen sogar auf Antrag steuerfrei kassieren wegen Geringfügigkeit. Und sollte Ihr Stromverbrauch höher liegen, dann sparen Sie dabei noch mehr!

Geringe Nebenkosten: Die Kosten für Heizung, Grundsteuer, Gemeindeabgaben, Müll, Versicherung und Wohnungsstrom liegen bei unschlagbaren € 120, wenn Sie die Einnahmen aus der PV-Anlage berücksichtigen. Dazu kommt nur noch Ihr Wasserverbrauch! Die Möglichkeiten: Das ganze Haus selbst nutzen, so hätten Sie bis zu 10 Zimmer, Küche, Bad – das reicht auch für

eine richtig große Familie. Oder Sie wohnen unten und vermieten oben. Das reduziert Ihre Belastung erheblich. Denn mit € 600 Mieteinnahme finanzieren Sie ja schon die ersten knapp € 200.000. Und wenn dann die eigene Familie mal mehr Platz braucht, verändern Sie einfach die Nutzung. Oder Sie nutzen das Dachgeschoss für die Großeltern oder als Büro. Hier gibt es viele Möglichkeiten.

Was bleibt zu tun? Die Türen oben sind noch in dunkel, die brauchen einen weißen Anstrich. Einige Holzvertäfelungen oben werden Sie vermutlich entfernen. Teppichböden in einigen Räumen sollten erneuert werden. Die Viessmann-Gasheizung ist von 1992, noch hat sie gute Werte, das sehen Sie auch am Wert im Energieausweis.

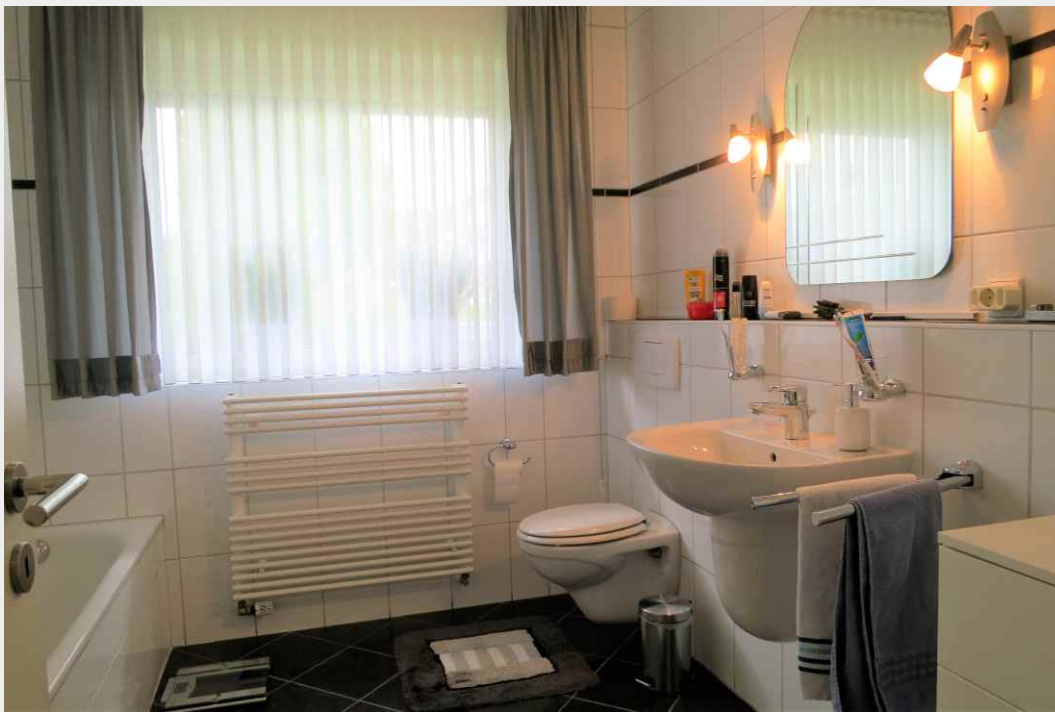


Für gemütliche  
Stunden: das  
Kaminzimmer mit  
Kachelofen.

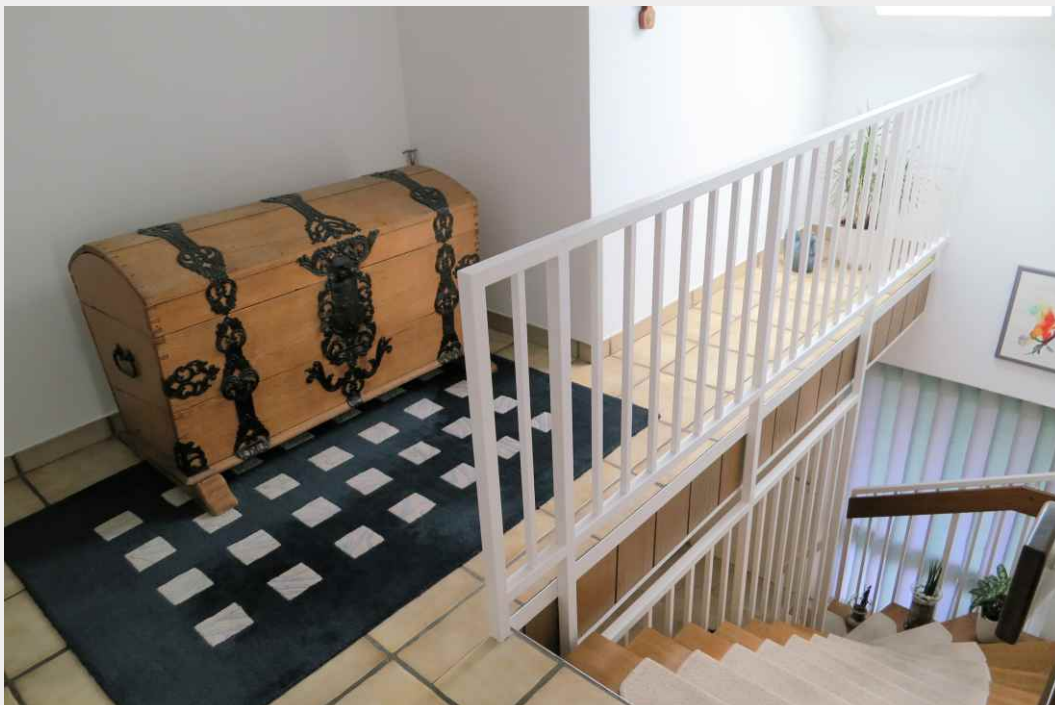


Die Dachisolierung mit 100 mm ist für das Baujahr 1983 hervorragend, könnte aber nach heutigen Maßstäben auf Dauer sicher optimiert werden. Aber auf Dauer ist hier sicher Handlungsbedarf. Die Holzfenster sind prima in Schuss, viele davon sind sogar mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Sie stören die dunklen Stufen auf der Treppe nach oben? Die können leicht abgeschraubt und gegen helles Holz ausgetauscht werden. Das wars schon, ansonsten vielleicht ein bisschen Kosmetik. Aber Sie werden sehen, hier wurde immer wieder investiert. Und das Haus wurde immer liebevoll gepflegt – es ist topp in Schuss!

Auch bei dieser schönen Immobilie haben wir wieder den praktischen 360 Grad-Online-Rundgang für Sie installiert. Einfach über den Link auf unserer Homepage anmelden. Und schon kommt per E-Mail Ihr Zugang zur persönlichen Besichtigung am eigenen PC. Und dann sind wir gespannt, welche Pläne Sie mit dieser schönen Immobilie haben!

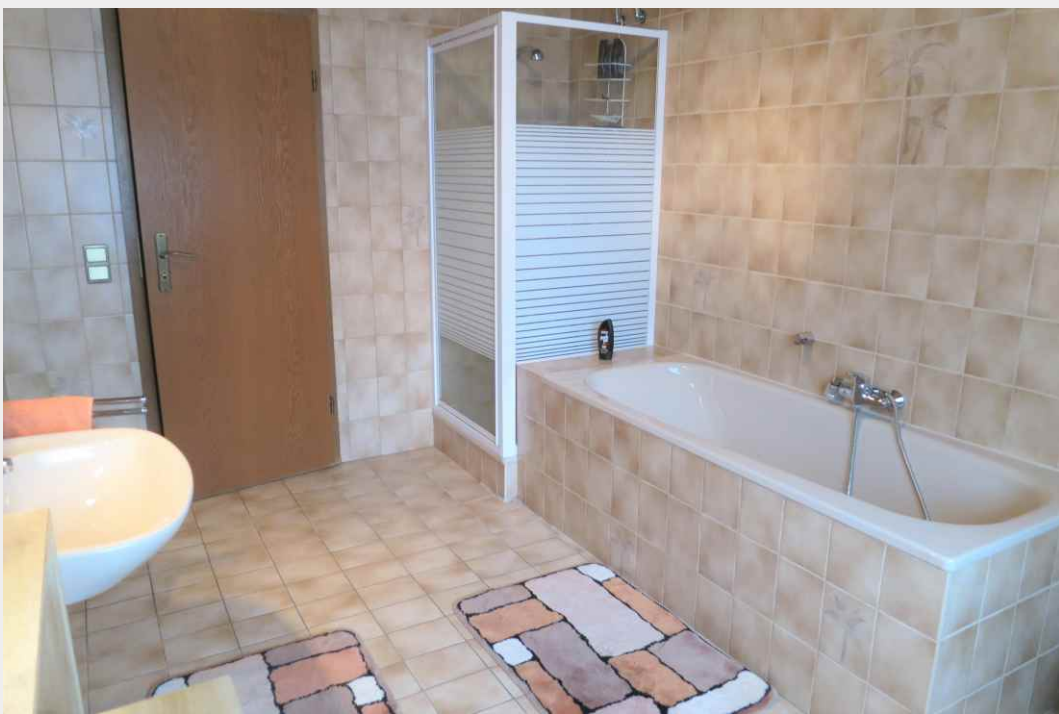


Das große  
Familienbad  
im Erdgeschoss -  
frisch, modern  
und hell.



Der Blick vom  
oberen Flur ins  
Treppenhaus.





Genauso groß:  
das obere Bad  
im Cremeton  
gehalten.



Der große Balkon  
mit dem schönen Blick  
in die Nachbarschaft.

Das ist das  
Wohnzimmer -  
oder eben ein  
Schlafraum.



Der helle  
Elternschlafraum  
oben.



Ein Gästezimmer -  
oder die Küche im  
Zweifamilienhaus.

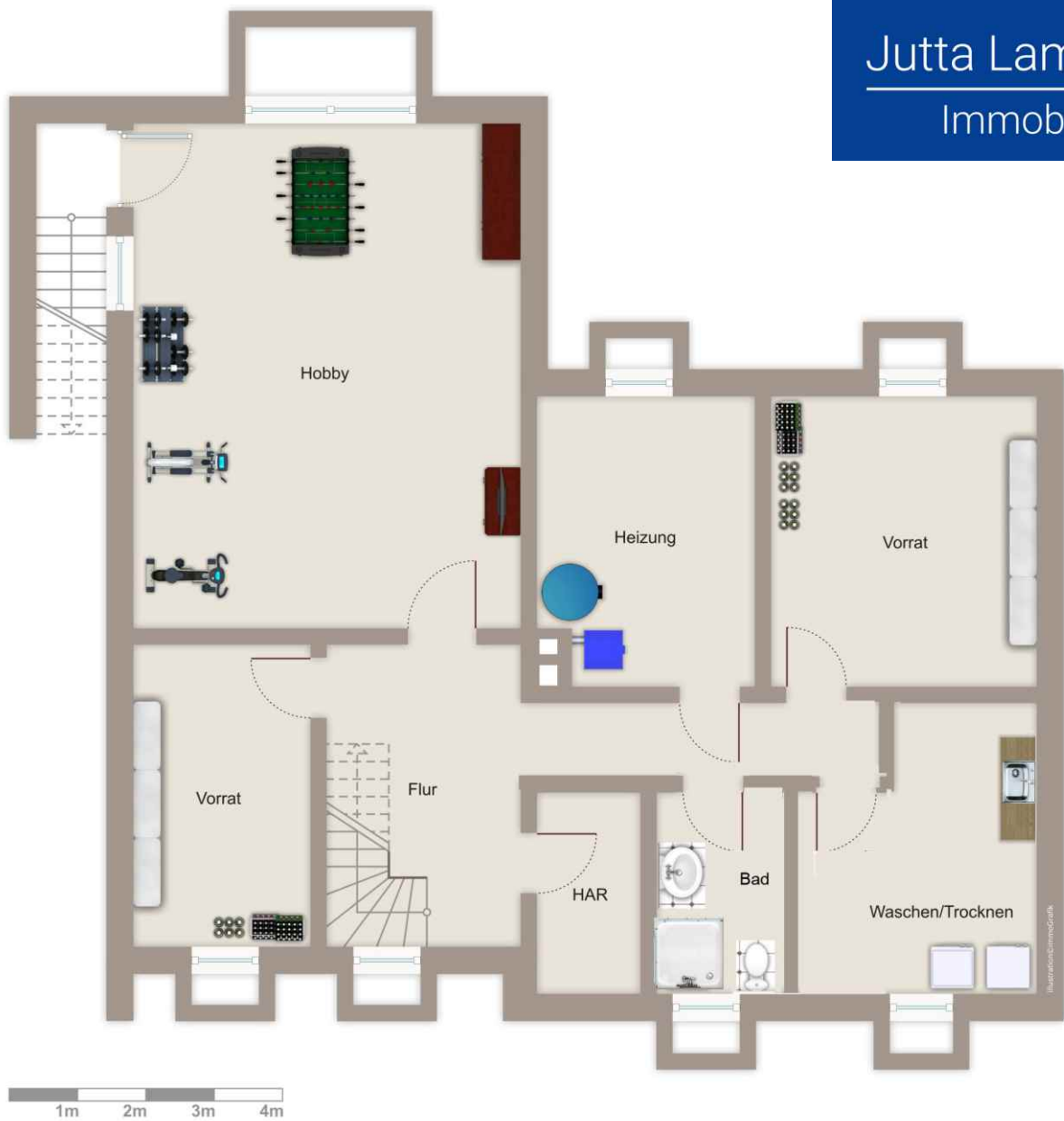




Ein Kinderzimmer  
oben.



Das Duschbad  
und der wohnlich  
ausgebaute  
Raum im Keller.





Richtig schick -  
die gepflegte  
Vorderansicht  
mit dem ganz  
besonderen  
Baum.





Eindrücke vom  
gepflegten Garten -  
schön für die  
ganze Familie.



Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN



### Wir wurden ausgezeichnet

- zum sechsten Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBILIENSCOUT24
- sowie der Urkunde von Europas führender Immobilienzeitschrift BELLEVUE: Hier gehören wir im internationalen Bestenranking auch in 2019 wieder zu den „Best Property Agents“ weltweit.
- Das Magazin FOCUS kürte uns 2013 in seiner großen Maklerbewertung zu den „1000 besten Maklern Deutschlands“.



### Darauf sind wir stolz!

Unsere allerbeste Werbung:  
Die exzellenten Bewertungen  
unserer Kunden!

### Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie?

Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche MARKTWERTANALYSE an - kompetent, unverbindlich und kostenfrei!

### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

Ob bei Ihnen zuhause oder bei uns im Büro: Unsere Beratungsgespräche sind stets kostenfrei und unverbindlich. Vereinbaren Sie einfach einen Termin per Telefon oder E-Mail. Wir beweisen Ihnen gerne, was uns so anders macht. Und zwar vom ersten Gespräch an.

Gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung weisen wir darauf hin, dass Sie unsere Datenschutzerklärung jederzeit unter <https://www.lamboury-immobilien.de/datenschutzerklärung.php> einsehen können.



Jutta Lamboury Immobilien  
Marktstr. 17  
48268 Greven

Telefon: 02571 80 00 00  
Telefax: 02571 58 16 25  
E-Mail: [info@lamboury-immobilien.de](mailto:info@lamboury-immobilien.de)  
[www.lamboury-immobilien.de](http://www.lamboury-immobilien.de)

