

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung ca. 99 m<sup>2</sup> und  
gemütliche ca. 55 m<sup>2</sup> 2,5-Zimmer-Wohnung!

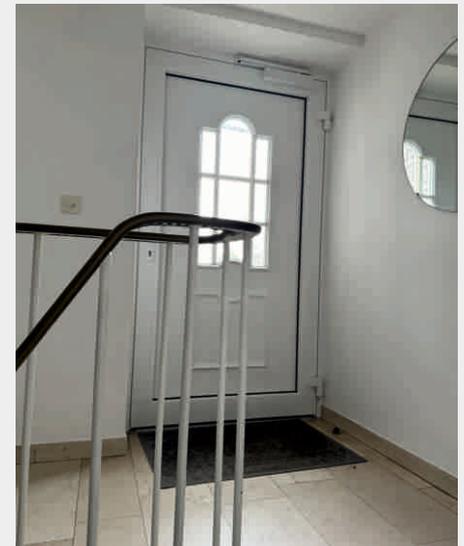


Zwei Wohnungen in zentraler und ruhiger Lage von  
Greven-Reckenfeld!

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!



## Die Hausansicht und das Treppenhaus



Hell und prima geschnitten! Das fällt einem sofort auf, wenn man diese schönen Wohnungen sieht. Aber schon vorher auf der Straße und im Treppenhaus sieht man, wie gepflegt das Haus ist und wie liebevoll die Anlagen auf dem großen Grundstück angelegt sind. Auf zwei Eingänge verteilt gibt es hier laut Teilungserklärung ursprünglich 6 Wohnungen. Und dass viele Eigentümer hier selbst wohnen, merkt man sofort. Drei Dachböden wurden später zu Wohnraum ausgebaut. Einer davon ist eine der Wohnungen, um die es hier geht. 1990 ist hier eine gemütliche ca. 55m<sup>2</sup> große Wohnung entstanden.

Durch die 1997 entstandenen Dachgauben wirkt die Wohnung größer als sie eigentlich ist und es kommt sehr viel Licht herein. Direkt rechts liegt das hell geflieste Badezimmer mit Tageslichtfenster und Dusche und links ein kleines Arbeitszimmer. Daneben ein kleiner praktischer Abstellraum. Zusätzlich gibt es noch ein ca. 10 m<sup>2</sup>

großes Schlafzimmer. Dahinter liegt das Highlight dieser Wohnung, der ca. 27 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche. Das Besondere sind hier die großen Dachbalken und viel Stauraum in den Schrägen des Raumes. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine eigene Gastherme aus dem Baujahr 2015. Die Obergeschosswohnung wird über die Zentralheizung des Hauses geheizt. Hier wurde gerade eine neue Gas-Wärmepumpe installiert.

Werfen wir doch einmal einen Blick in die Wohnung im Obergeschoss. Diese helle und großzügige Wohnung ist wirklich sehr gut durchdacht und bietet viel Platz auch für eine Familie. Von der zentralen geräumigen Diele aus gehen alle Räume ab, der Grundriss gleicht fast dem eines kleinen Bungalows. Praktisch ist auch das separate Gäste-WC. Küche und Bad haben ein Fenster. Das Badezimmer wurde ca. 1990 renoviert. Dort findet auch die Waschmaschine Ihren Platz. Die



## Die Küche, der Wohnbereich und das Gäste-WC



Baujahr Gebäude: 1973  
Wohnfläche: ca. 99 m<sup>2</sup> und ca. 55 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4 und 2,5  
Baustil: massiv  
Ausstattung: normal  
Pkw: Garage  
Bezug: frei

Energieausweistyp: Bedarfsausweis Gebäude  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Energiebedarf: 147,1 kWh  
Energieeffizienzklasse: E  
Baujahr Heizung: 2022  
Energieausweis Dachgeschosswohnung: liegt vor

**Kaufpreis: € 294.000**  
Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

**D**as ist praktisch: Als erstes schauen Sie sich das Exposé an 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.

**W**ir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer (m/w/d) 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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



## Wohnung Obergeschoss

Jutta Lamboury  
Immobilien

Das Badezimmer,  
die drei Schlafzimmer  
und der überdachte Balkon



## Der Gartenanteil

### Die Garagen



Insgesamt drei Schlafräume lassen sich auf unterschiedliche Weise nutzen. Entweder Sie wohnen hier mit bis zu 4 Personen. Oder Sie möchten ein Arbeits- oder Gästezimmer? Dann ist diese schöne Wohnung sicher auch für 2 Personen bestens geeignet. Natürlich ist auch eine Vermietung bei diesem gelungenen Grundriss leicht möglich. Alle Räume sind rechtwinklig geschnitten und so wunderbar möblierbar. Große Fenster sorgen für viel Licht. Besonders schön ist der 32 m<sup>2</sup> große Wohnbereich.

Von hier betreten Sie den 12 m<sup>2</sup> langen Balkon mit dem schönen Blick in den gemeinsamen Sonnengarten. Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit, sich hier in Absprache ein eigenes kleines Gartenstück einzurichten. Der große Balkon ist sogar komplett überdacht. Das Gebäude ist voll unterkellert, so gehört ein großzügiger Kellerraum zu den Wohnungen. Vom gemeinsamen Waschkeller führt eine Treppe direkt nach draußen.

Im Waschkeller steht die Waschmaschine der Dachgeschosswohnung. Einer der Eigentümer im Haus macht die Verwaltung, das sorgt für geringe Nebenkosten. Und so liegen die monatlichen Nebenkosten für diese Wohnung inkl. Verwaltung, Rücklage etc. € 390,-. Die Wohnung liegt an einer kleinen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Sie wohnen hier sehr schön ruhig und grün. Und auch wenn Sie eine gute Geldanlage suchen, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse! Seitlich am Haus liegen die Garagen, eine davon gehört zur Wohnung.

## Die Wohnung im Dachgeschoss

Jutta Lamboury  
Immobilien

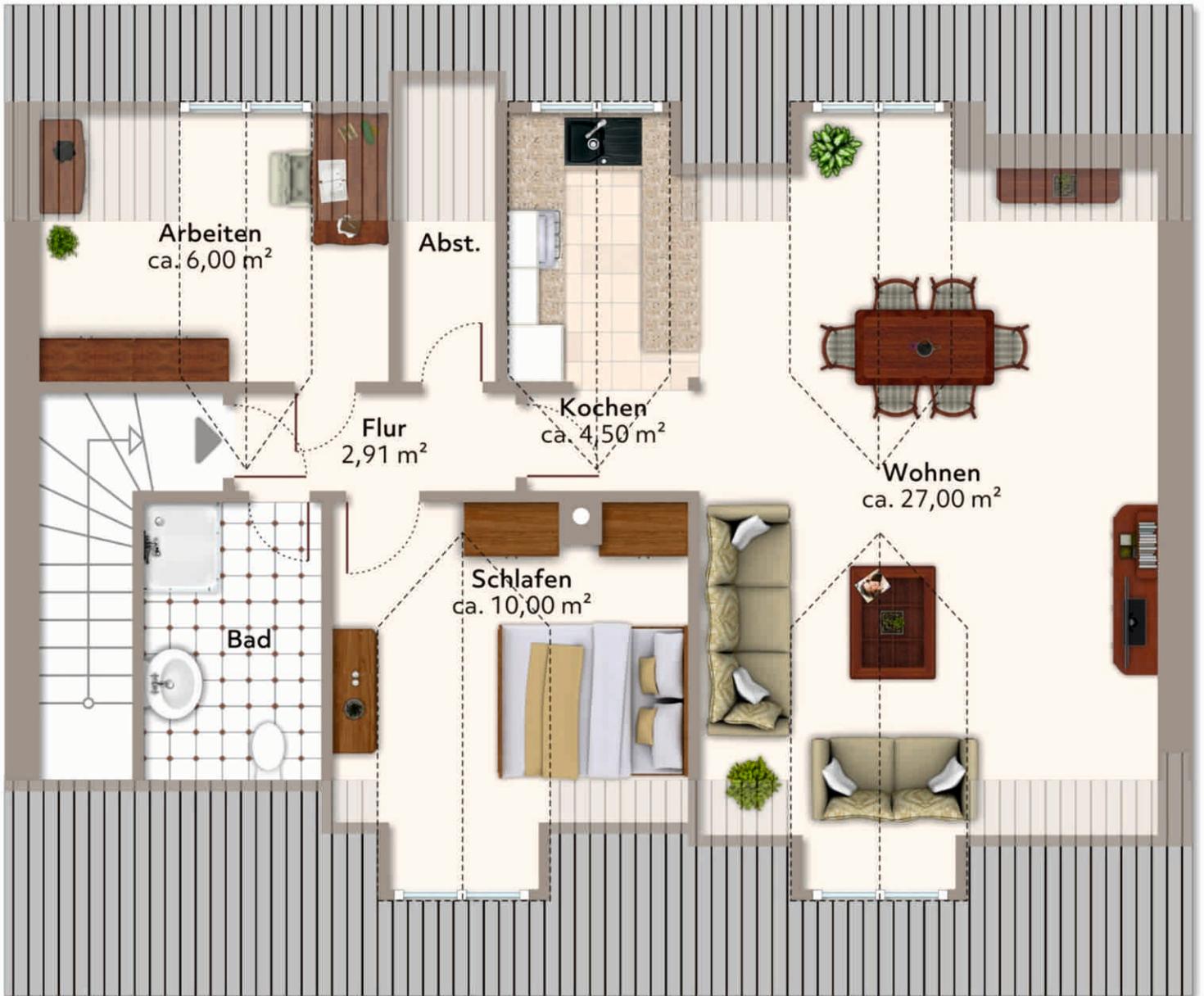


Offene Küche im Wohn- und Essbereich,  
Badezimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum achtzehnten Mal in Folge mit der Plakette „EXPERTE“ von IMMOBIENSOUT24
- sowie der Urkunde von Europas führender Immobilienzeitschrift BELLEVUE: Hier gehören wir im internationalen Bestenranking auch in 2020 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!



### 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!

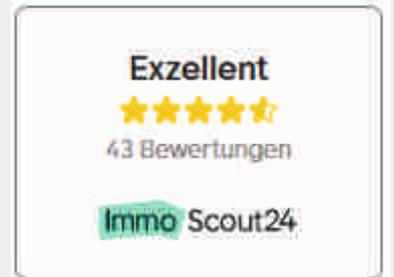
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

Ob bei Ihnen zuhause oder bei uns im Büro: Unsere Beratungsgespräche sind stets kostenlos 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)



Unsere allerbeste Werbung:  
Die exzellenten Bewertungen  
unserer Kunden!

