Jutta Lamboury
Immobilien

1995 kernsaniertes Zweifamilienhaus mit wunderschönem Obergeschoss aber Baumängeln im Erdgeschoss im Westen von Greven.

Keine zusätzliche Käufercourtage!

Jutta Lamboury Immobilien

Jutta Lamboury
Immobilien

Die Hausansicht und die Diele

Die Küche im EG

Das Gäste WC im EG

Dieses Zweifamilienhaus in gesetzter Wohngegend linksseitig der Ems wurde 1994 kernsaniert und von den Grundmauern an neu aufgebaut. Lediglich ein kleiner Raum im hinteren Teil des Hauses wurde auf der alten Betondecke neu errichtet.

Bevor wir über die vielen Möglichkeiten und Vorzüge des tollen Objektes sprechen, fangen wir einmal mit dem Negativen an. Und zwar sind im Bereich der gesamten Erdgeschosswohnung augenscheinlich „Schäden“ vorhanden, die auf einen Feuchtigkeitsschaden hindeuten könnten. Hierzu haben wir einen Bausachverständigen zu Rate gezogen, der in allen Wandbereichen im Erdgeschoss die Feuchtigkeit gemessen und mögliche Schadensursachen und mögliche Kosten aufgeführt hat. So kann man relativ gut einschätzen, welche Kosten bei welchem Schaden auf Sie zukommen würden. Die Einschätzungen des Sachverständigen belaufen sich auf ca. 25.000 – 60.000 Euro.

Nun schauen wir uns das Haus aber einmal genauer an. Wir stehen vor dem Objekt und betreten über eine Stufe die Haustür ins 103 m² große Erdgeschoss. Oder wir stehen rechts am Objekt und betreten die zweite Haustür von der eine Treppe direkt in das 95 m² (zzgl. ausgebautem Spitzboden) Obergeschoss führt. Die Eingänge sind hier also komplett getrennt. Das ist sicher interessant für einen Anleger, der beide Geschosse unabhängig voneinander vermieten möchte, oder auch für die kleine Familie, die unten einziehen und oben vermieten möchte, um die Abzahlungsraten zu reduzieren.

Wir schauen uns zuerst das Erdgeschoss an. Hinter der Haustür befindet sich ein kleiner Flur, von dem eine Tür ins 16 m² große Schlafzimmer führt. Der quadratische Schnitt sorgt hier dafür, dass auch ein großer Kleiderschrank bequem Platz findet. Eine weitere Tür führt in den kleinen Keller, der praktisch als Abstellraum dienen kann.

Jutta Lamboury
Immobilien

Das Schlafzimmer im EG

Das Kinderzimmer im EG

Der Essbereich im EG

Der Wohnbereich im EG

Das Badezimmer im EG

Baujahr: kernsaniert 1995
Grundstück: ca. 291 m²
Wohnfläche: EG ca. 103 m², OG ca. 95 m²
Zimmer: EG & OG je 3 + ausgebauter Spitzboden
Baustil: massiv
Ausstattung: normal
Bezug: EG frei, OG vermietet

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Etagenheizung
Energieträger: Gas
Energiebedarf: EG 67,9 kWh, OG 99,92 kWh
Energieeffizienzklasse: B & C
Baujahr Heizung: EG 1995, OG 2016

Kaufpreis: € 262.000

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!

Jutta Lamboury
Immobilien

Die schöne Küche im OG

Essbereich im OG

Wohn-Essbereich im OG

Das freundliche Bad im OG

Der Küchenbereich im OG

Geradeaus weiter, stehen wir im großen Wohn-Essbereich. Mit ca. 35 m² wird das sicher der Mittelpunkt Ihres Familienlebens werden. Hier haben bequem ein langer Esstisch und auch ein großes Sofa Platz. Vom Wohnbereich aus gelangen wir durch eine Glasschiebetür direkt auf die großzügige Terrasse. Teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet, werden Sie dort sicher lange Sommerabende mit Ihren Freunden und der Familie verbringen. Platz haben Sie hier genug. Auch vom großzügigen Essbereich führt eine Tür auf Ihre Terrasse. Direkt am Essbereich liegt Ihre 13 m² große Küche. Durch einen Flur gelangen Sie nun zum hell gefliesten Badezimmer mit Tageslicht, einer Dusche und einer Badewanne. Direkt gegenüber befindet sich das praktische Gäste-WC. Am Ende des Flurs laufen wir durch einen Hauswirtschaftsraum, in dem sich auch die Gas-Therme von 1995 befindet, in ein weiteres Zimmer. Diese 11 m² können als Büro oder Kinderzimmer dienen.

Durch den Hauswirtschaftsraum führt ebenfalls eine Tür in den Garten. Auf der pflegeleichten Rasenfläche finden sicher auch noch ein Trampolin oder ein Sandkasten Platz. In der praktischen Gartenhütte können sie Ihre Gartengeräte unterbringen. Wir stehen jetzt wieder vor dem Haus, betreten nun die rechte Haustür und gehen über eine Treppe in das geräumige Obergeschoss. Dieses ist mit glänzenden grauen Fliesen ausgestattet und sehr offen gestaltet. Von der Diele schauen wir in den großzügigen Wohn-Essbereich.

Hier fallen direkt die toll eingearbeiteten Dachsparren auf, die dem Wohnraum einen besonderen Flair geben. Lichtdurchflutete 46 m², die offene Küche und der direkte Zugang zum großen Balkon, sorgen dafür, dass man sich hier richtig wohlfühlt. Mitten im Raum führt eine Holztreppe hinauf in den ausgebauten Spitzboden. Hier oben befindet sich eine eigene Gas-Therme von

Jutta Lamboury
Immobilien

Das Büro im OG

Das Schlafzimmer im OG

Das Gäste WC im OG

Der Treppenaufgang zum schönen Studio im Dachspitz

2016. Außerdem ist hier genug Platz, sich zum Beispiel ein weiteres Arbeitszimmer einzurichten. Auch im Oberschoss ist das Badezimmer hell gefliest und ein Fenster sorgt für viel Tageslicht. Das praktische Gäste-WC darf hier ebenfalls nicht fehlen. Biegen wir an der Diele rechts ab, so stehen wir im Arbeitszimmer. Direkt dahinter liegt das 18 m² große Schlafzimmer.

Wie Sie sehen, hat dies Zweifamilienhaus eine Menge Potential. Als Anleger haben Sie im Obergeschoss bereits nette Mieter, die auch gern dort wohnen bleiben möchten. Nach der Sanierung im Erdgeschoss lässt sich dieses sicher auch sehr gut vermieten! Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Unsere Angebote sind freibleibend.

Jutta Lamboury
Immobilien

Der gut geschnittene Garten

Grundriss Erdgeschoss

Jutta Lamboury
Immobilien

Der schöne Balkon
vom Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

Wir wurden ausgezeichnet

- zum fünften Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBIIENSCOUT24
- 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“.

Exzellent

58 Bewertungen

ImmobilieScout24

Unsere allerbeste Werbung: Die exzellenten Bewertungen unserer Kunden!

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
www.lamboury-immobilien.de