

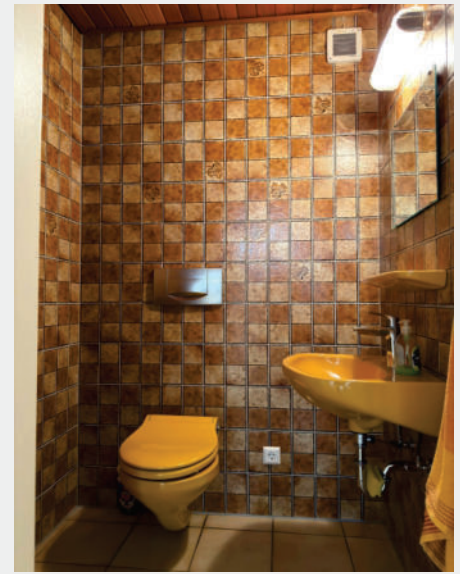
Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger,
stadtnaher Lage – viel Platz!



Solide Mieteinnahmen und echtes Potenzial!

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Lamboury Immobilien



Die Rückansicht, der Eingangsbereich, und das Gäste-WC

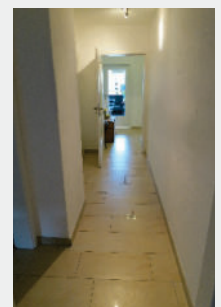
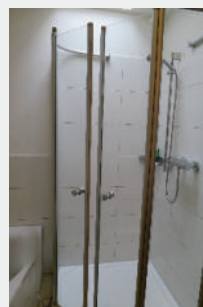
Dieses gepflegte Zweifamilienhaus liegt an einer ruhigen Wohnstraße in angenehmer, stadtnaher Lage und vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich wurde die Doppelhaushälfte im Jahr 1950 errichtet und 1980 durch einen umfangreichen Anbau erweitert. Das Dach wurde im Jahr 2005 erneuert – ein wichtiger Modernisierungsschritt. Heute stehen insgesamt ca. 228 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf rund 141 m² im Erdgeschoss und ca. 87 m² im Obergeschoss – ideal für die große Familie, mehrere Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Im Obergeschoss befindet sich eine im Jahr 2010 vollständig sanierte Wohnung, die sich bis heute in einem äußerst gepflegten Zustand präsentiert. Auf großzügigen 87 m² verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer. Elegante, hellbeige Steinfliesen prägen die Wohnräume und verleihen der Wohnung eine zeitlose, hochwertige

Ausstrahlung. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und ein großes Panoramafenster mit Blick auf die ca. 30 m² große Dachterrasse. Diese bietet nahezu ganztägige Sonne und einen herrlichen Blick in den Garten – ein echtes Highlight. Das große Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, das modern gestaltete Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein praktischer Abstellraum sind über einen separaten Flur erreichbar und schaffen eine angenehme, private Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist derzeit für 620 € Kaltmiete vermietet und bietet somit eine solide Unterstützung bei der Finanzierung. Das Erdgeschoss bietet mit rund 141 m² viel Raum zur Entfaltung. Die Bodenbeläge sowie das Badezimmer und das Gäste-WC entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und könnten modernisiert werden. Genau darin liegt jedoch Ihre Chance, eigene Vorstellungen umzusetzen und dem Haus eine persönliche Handschrift zu



Eindrücke des Obergeschosses

Lamboury
Immobilien



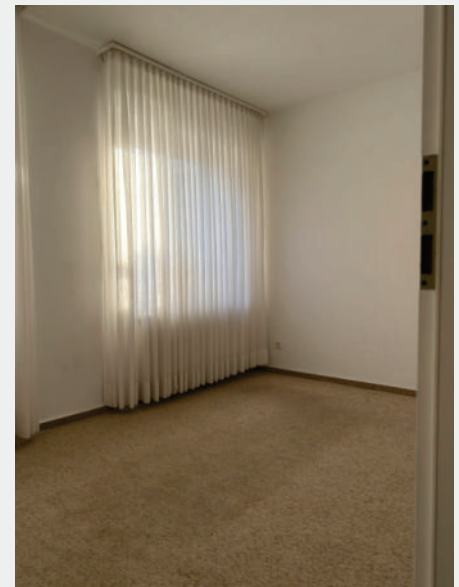
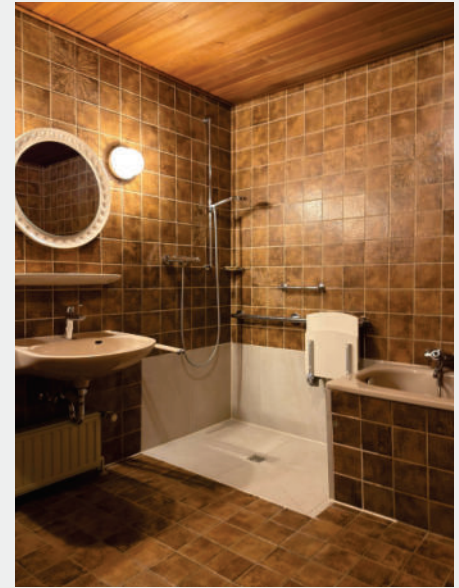
Baujahr: 1950 / 1980
Wohnfläche: ca. 228 m²
Grundstück: ca. 615 m²
Zimmer: 7
Baustil: massiv
Ausstattung: normale Ausstattung
Pkw: Garage
Bezug: EG frei / OG aktuell vermietet

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: neue Gasheizung
Energieträger: Gas
Energiebedarf: 154,0 kWh
Energieeffizienzklasse: E (Gesamtgebäude)
Baujahr Heizung: 2024

Kaufpreis: 489.000 €
Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Verleihen. Das Badezimmer verfügt mit über 11 m² über eine komfortable Größe und beste Voraussetzungen für eine moderne Neugestaltung. Drei weitere Zimmer mit Größen zwischen ca. 12,8 m² und 16,7 m² lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen. Die über 17 m² große, quadratisch geschnittene Küche bietet reichlich Platz für eine großzügige Küchenzeile und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Herzstück des Erdgeschosses ist der beeindruckende, über 48 m² große Wohn- und Essbereich mit gemauertem Kamin. Die breite Glasfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet den Blick auf die große Terrasse mit Glasdach, auf der Sie auch bei wechselhaftem Wetter geschützt sitzen und gesellige Abende am Grill genießen können. Der angrenzende Garten ist grün eingewachsen und bietet neben Rasenflächen ausreichend Platz für Spielgeräte, Sandkasten oder Trampolin. Das Haus ist nahezu vollständig unterkellert und bietet neben Vorratsräumen einen

Eindrücke des Erdgeschosses mit dem großen Wohn- und Essbereich, Gäste WC, Badezimmer, Küche und zwei der drei Schlafzimmer



Waschkeller, einen Partykeller sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Gasheizung wurde im Jahr 2025 erneuert und entspricht damit einem zeitgemäßen technischen Standard. An einer Wand im Partykeller ist Feuchtigkeit vorhanden, deren Ursache geprüft werden sollte. Diese Immobilie bietet Substanz, Größe und Flexibilität. Sie eignet sich hervorragend für eine große Familie, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder für Eigennutzer, die sich durch die vermietete Einheit im Obergeschoss finanziell entlasten möchten. Ein Haus mit Perspektive, Raum für eigene Ideen und echtem Entwicklungspotenzial.



Wir 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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung

Impressionen des schön angelegten Gartens mit der überdachten Terrasse





Exposéplan, nicht maßstäblich



Obergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich



Keller

Exposéplan, nicht maßstäblich

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

Wir wurden ausgezeichnet

- zum einundzwanzigsten 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!

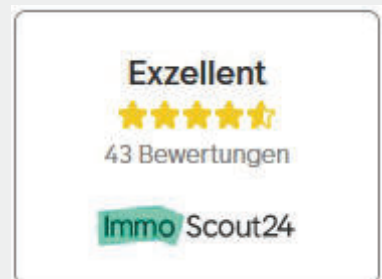
DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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

Lamboury Immobilien
Martinistr. 18
48268 Greven

Telefon: 02571 80 00 00
Telefax: 02571 58 16 25
E-Mail: info@lamboury-immobilien.de
www.lamboury-immobilien.de



Unsere allerbeste Werbung:
Die exzellenten Bewertungen
unserer Kunden!

