

Ein solides Mehrfamilienhaus mit guter Mieterstruktur  
in Greven! 6 Wohneinheiten!



!!Anleger aufgepasst!!

KEINE zusätzliche Käufercourtage!



Die Gebäudeansicht,  
die Seitenansicht und  
das Treppenhaus.

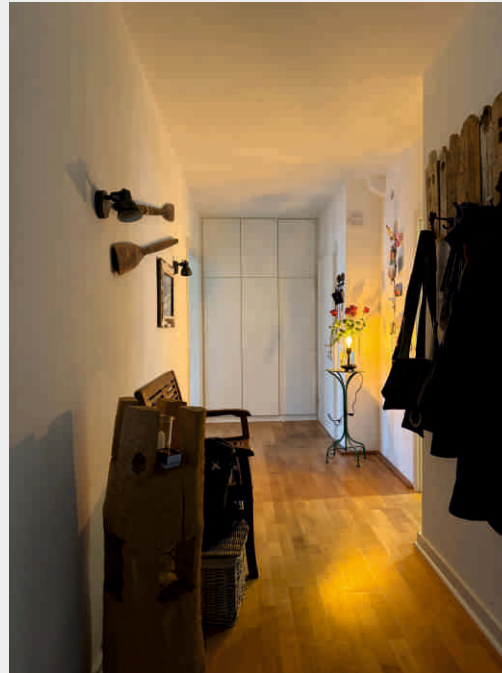
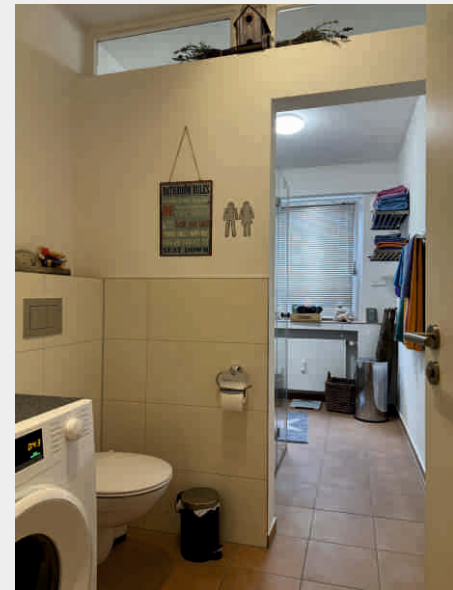


Das stetig sanierte 6 Parteienhaus aus dem Baujahr 1964 liegt in stadtnaher Lage von Greven. Durch die leichte Hanglage gibt es im Objekt 2 Wohnungen mit großen Gärten inkl. Gartenschuppen und Unterstellmöglichkeiten zur Alleinnutzung. Dazu befinden sich auf dem ca. 924 m<sup>2</sup> großen Grundstück 2 Garagen. Die ca. 486 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Etage und dem Dachgeschoss. Im Dachgeschoss kommt eine Ausbaureserve von ca. 50 m<sup>2</sup> hinzu in der zusätzlich eine Wohnung entstehen könnte. Alle Wohnungen, die nicht über einen Garten verfügen, haben einen Balkon.

Jede Wohnung ist zur Sonnenseite ausgerichtet. Das Haus weist eine gute Unterhaltung auf. In den letzten 12 Jahren sind alle Bäder saniert worden. Zum großen Teil sind innerhalb der letzten 8 Jahren bei Mieterwechsel die Türen inkl. Türrahmen ausgetauscht, die Wände neu verputzt, die Böden in verschiedenen Materialien (Vinyl, Fliesen oder

Laminat) neu verlegt, der Hof und die Garten-Terrassen neu gepflastert und ein Dachausbau erstellt worden. Zu allen Wohnungen gehört ein eigener Kellerraum. Eine Kelleraußentreppe bietet zusätzlich Zugang zu den Kellerräumen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 und 111m<sup>2</sup> und verfügen über 2- 4 Zimmer. Die Mieter wissen die ruhige Lage (in 2. Reihe) und das gute nachbarschaftliche Verhältnis im Haus sehr zu schätzen.

Ein erhebliches Mietsteigerungs-Potential bietet diese Immobilie. Die aktuellen Mieteinnahmen liegen aktuell bei ca. 3100 €. Die Maisonette Wohnung steht zurzeit leer und kann direkt neu vermietet werden. Sanierungsbedarf besteht aktuell lediglich bei der Öl-Heizung, die jedoch immer noch gute Werte und einen geringen Ölverbrauch aufweist. Die umlegbaren Kosten betragen ca. € 11.000 p.A. Die nicht umlegbaren Kosten betragen ca. € 518 p.A..



Eindrücke  
der Wohnung  
im Erdgeschoss

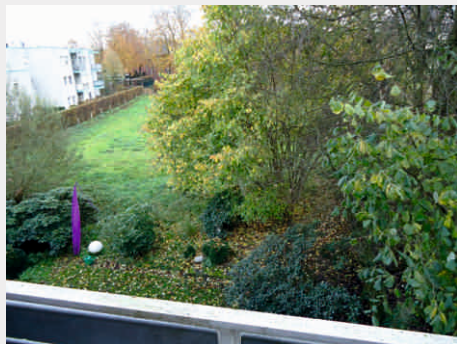


Baujahr: 1964 letzte Renovierung 2022  
Wohneinheiten: 6  
Vermietbare Wohnfläche gesamt: ca. 486 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 924 m<sup>2</sup>  
Baustil: massiv  
Ausstattung: normal  
Pkw: 2 Garage  
Bezug: vermietet

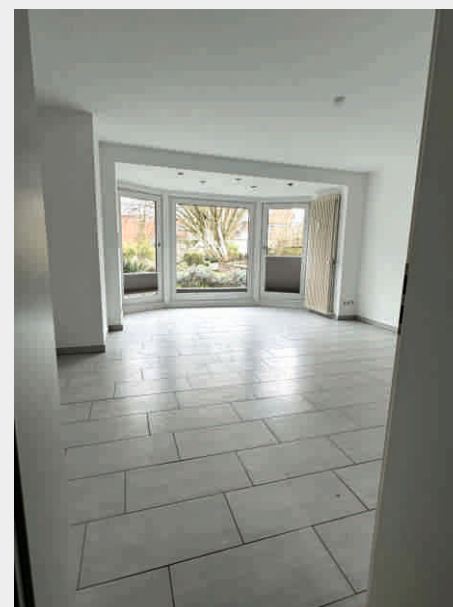
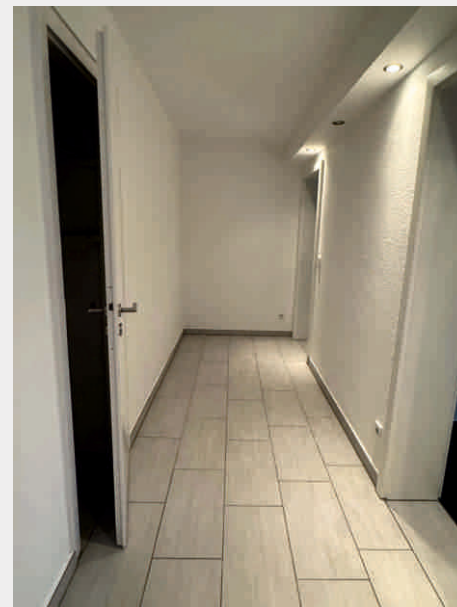
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Ölheizung  
Energieträger: Öl  
Energiebedarf: 93 kWh  
Energieeffizienzklasse: C  
Baujahr Heizung: 1990

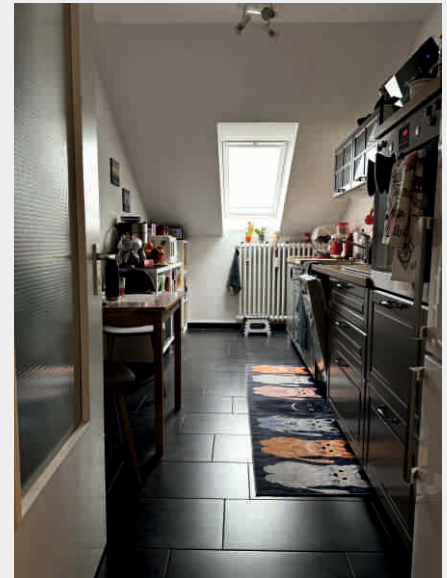
**Kaufpreis: 740.000 €**  
KEINE zusätzliche Käufercourtage!

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer\*innen bzw. Vermieter\*innen 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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



Eindrücke  
der Wohnungen im  
1. Obergeschoss und  
im Souterrain





Die ausgebaute Dachgeschosswohnung mit der Loggia



Ein  
kleiner  
Eindruck  
der beiden  
Gärten



Erdgeschoss



Obergeschoss



Souterrain

Exposéplan, nicht maßstäblich



Dachgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum neunzehnten 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!

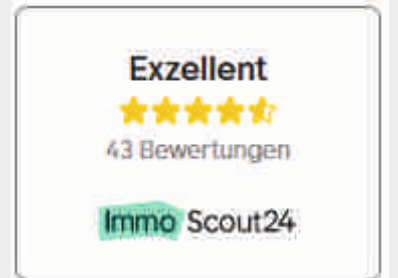
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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!

