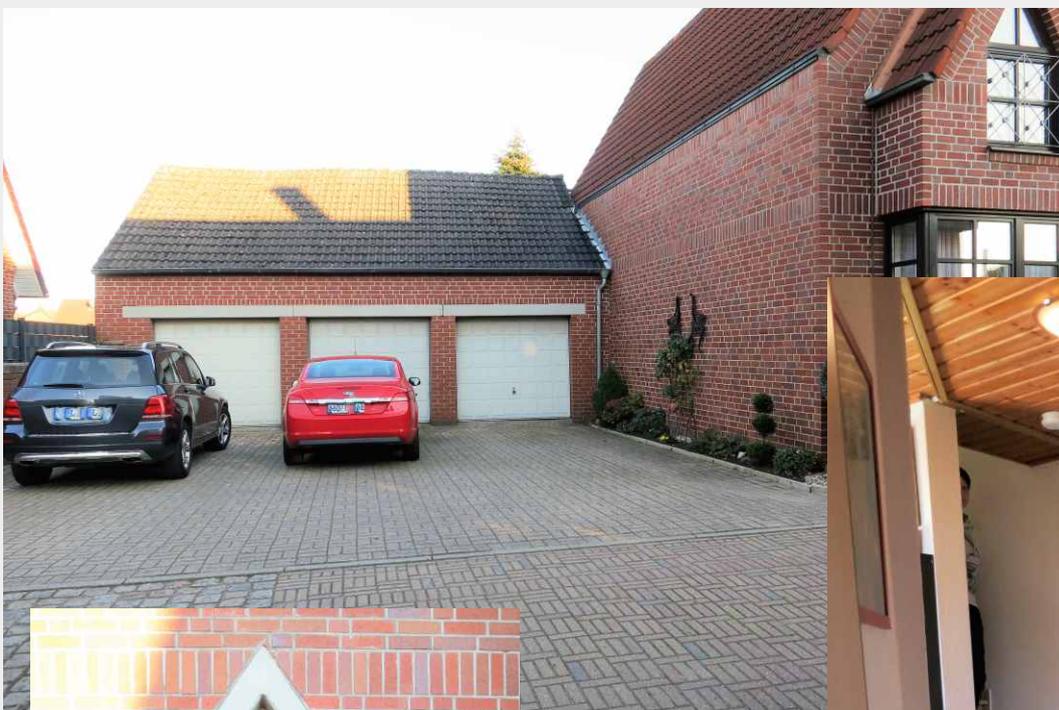


Klein – fein – mein! Das Stadthaus!
Gemütlich und super zentral!



Optimal geschnittenes kleines Reihenmittelhaus
in sehr zentraler ruhiger Lage von Greven



Neben den
Häusern:
die Garagen.

Der
geschützte
Hauseingang.

Der Eingang
in die
eigene Diele.



In top-zentraler Lage von Greven bieten wir Ihnen hier etwas ganz Besonderes: ein kleines Stadthaus. Das Ensemble vom 4 Häusern wurde architektonisch sehr aufwändig und ansprechend an einer kleinen Wohnstraße gebaut. Rein rechtlich handelt es sich hier um 4 Eigentumswohnungen, je zwei davon teilen sich einen gemeinsamen Hauseingang. Ansonsten ist alles getrennt. Jeder hat hier seine eigene Heizung, Grundsteuerrechnung & Versicherung. Es gibt weder Hausverwaltung noch Rücklagen. Sie sind Ihr eigener Herr.

Schon auf den ersten Blick sehen Sie die außergewöhnliche Bauweise. Vier spitze Dachgiebel, davor jeweils ein voll verglaster Erker, ebenfalls mit Spitzdach. Das zusammen mit den echten Sprossenfenstern aus hochwertigem Holz und dem schönen roten

Münsterländer Klinker – einfach ein Hingucker! Und schauen Sie einmal genau hin. Die Häuser haben z.B. ein schönes Spitzfenster im ersten Stock, dass der Form des Erkers folgt und viel Licht hereinlässt.

Die Haustür ist leicht ins Gebäude hineingezogen. Das ist praktisch bei Regen, wenn man mal wieder nach dem Schlüssel sucht. Ein kleiner Flur dient als Schmutz- und Kälteschleuse führt zu den zwei Haustüren. Kommen Sie, dieser gelungene Grundriss wird Ihnen bestimmt gefallen.

Wir öffnen die linke Tür und betreten eine kleine Diele. Hier ist Platz für die Garderobe, direkt am Eingang liegt das Gäste-WC.

Dieser Eingangsbereich öffnet sich dann nach links in den offenen Wohnbereich.



Blick in den
kleinen
Stadtgarten.



Baujahr: 1988
Wohnfläche: 96 m² & Ausbaureserve im Dach
Zimmer: 4
Grundstück: 157 m², Gesamt für 4: 730 m²
Baustil: massiv und individuell
Ausstattung: gut gepflegt
Pkw: fast 10 m lange Garage
Bezug: kurzfristig möglich

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 88,08 kWh
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr Heizung: 2006

Kaufpreis: € 195.000

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.

Käufercourtage 5,95 % vom notariellen KP!

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!



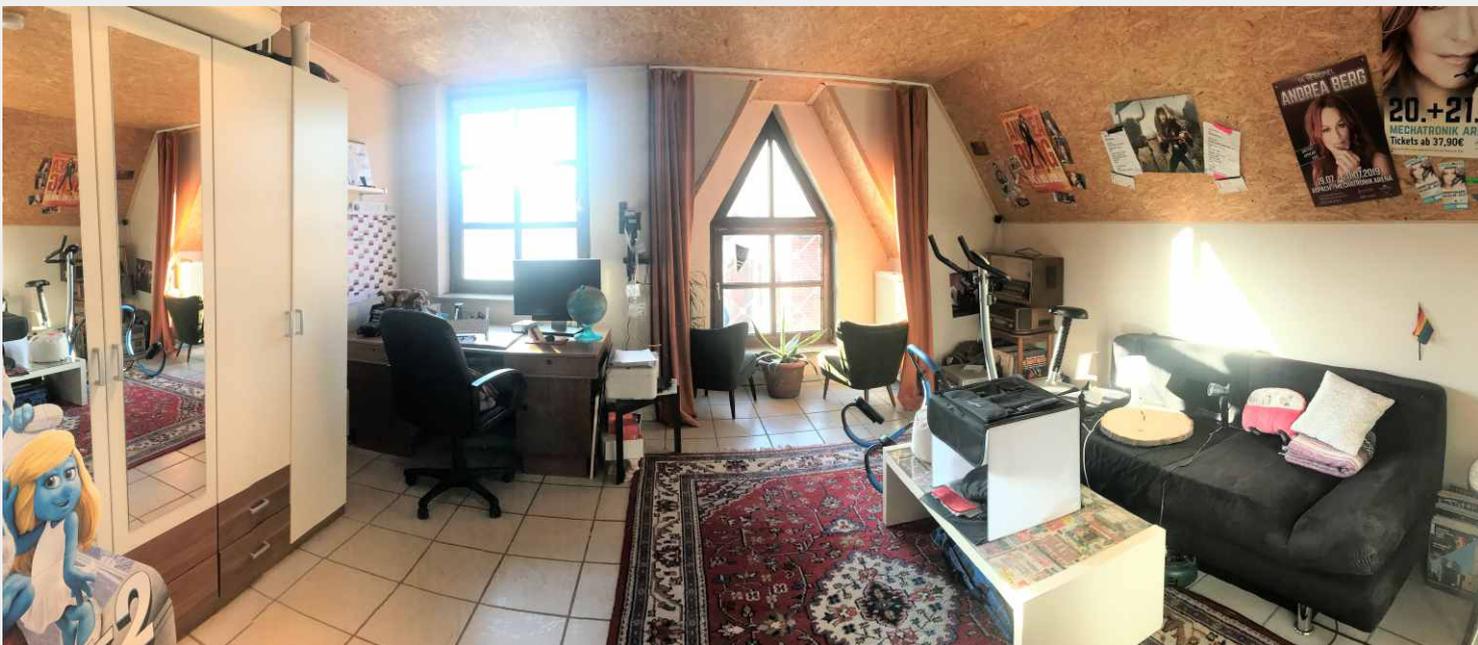
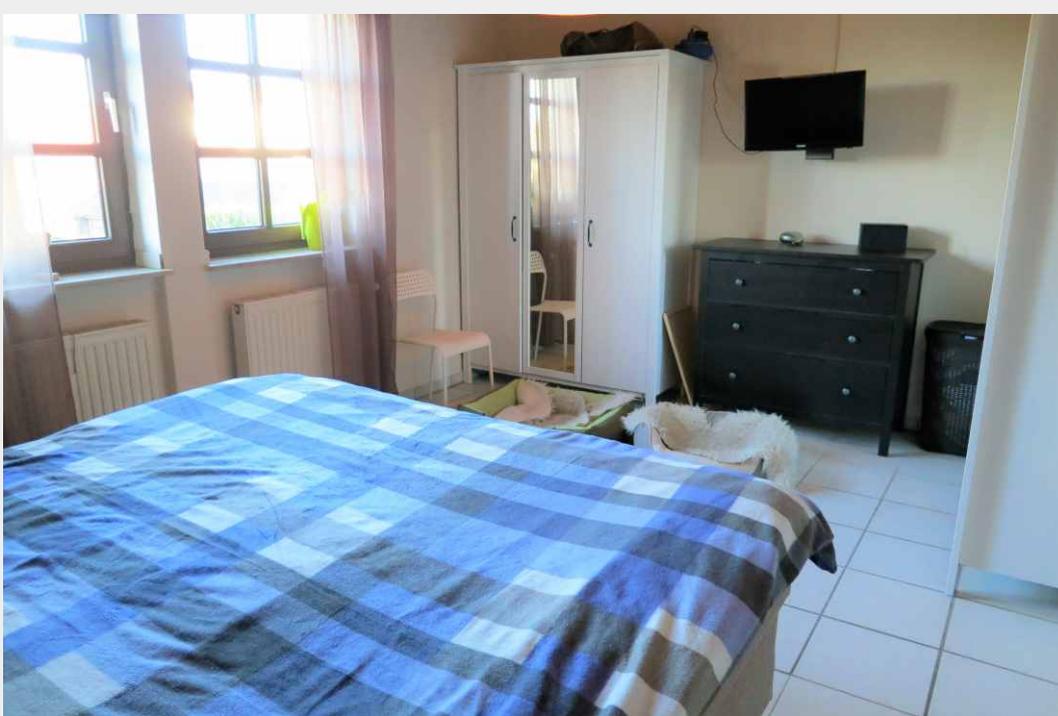
Der helle
Wohnbereich
und
die großzügige
Küche.



Auf 26 m² ist viel Platz für Wohnen, Essen und Wohlfühlen. Und der schöne verglaste Erker sorgt für eine besondere Optik und lässt viel Licht herein. Rechts liegt die geräumige 15 m²-Wohnküche. Hier passt prima ein großer Esstisch hinein - ein gemütlicher Ort, um mit Familie oder Gästen einen genussvollen Abend zu verbringen. Nützlich: der kleine Abstellraum an der Küche. Auch diese Küche ist mit zwei Fenstern und Terrassentür sehr hell. Von hier geht es 4 Stufen hinunter in den kleinen Garten. Diese Fläche ist wirklich klein. Derzeit sind die knapp 30 m² komplett gepflastert. Aber wer mag, legt sich neben der Terrasse einen Mini-Stadtgarten an. Die große grüne Hecke des Nachbarn bietet einen schönen Abschluss, rechts und links sorgen Mauern für Privatsphäre.

Mittig im Haus zwischen Wohnen und Kochen führt die massive Treppe nach oben in den ersten Stock. Auch diese Etage ist komplett hell gefliest. Durch die individuelle Bauweise mit der interessanten Dachgestaltung gibt es hier nur eine sehr kleine Dachschräge ganz oben in den Räumen. Sie können diese Zimmer also gut möblieren. Nach vorne liegen zwei klassische 10 und 11 m² große Kinderzimmer. Die jetzigen Bewohner haben daraus einen großen Raum gemacht, aber das ist mit geringem Aufwand wieder zu ändern. Eben ganz so, wie Sie es mögen. Nach hinten liegt der Elternbereich. Mit 16 m² richtig geräumig, hier ist neben großem Bett und Sechstürer auch noch Platz für eine Leseecke. Neben der Treppe: ein weiterer Abstellraum, einfach gut durchdacht!

Der geräumige Elternbereich und die zwei Kinderzimmer, aktuell ein großer Raum.

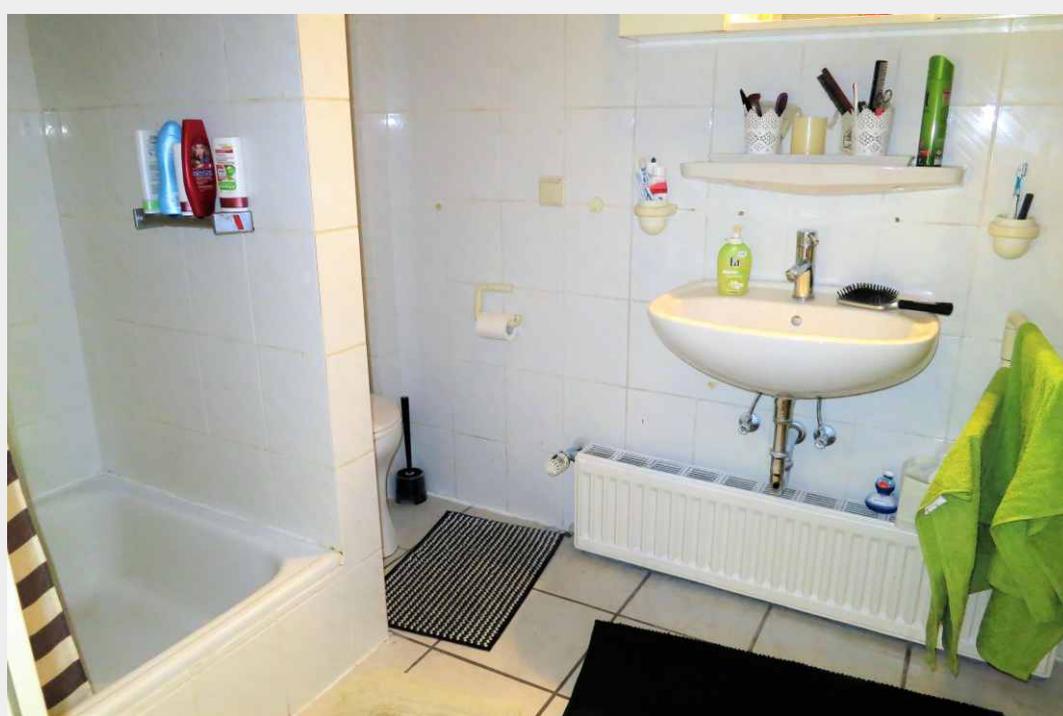


Zwischen den beiden Schlafbereichen liegt das Bad. Mit knapp 6 m² eher klein. Aber mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC komplett ausgestattet. Dieses Bad hat aktuell kein Fenster. Einer der Nachbarn hat diesen Bereich nach oben geöffnet und mit einem Fenster im Bad für Tageslicht gesorgt. Im Spitzboden ist sehr viel Platz. Bei unserem Haus führt aktuell nur eine Bodeneinschubtreppe nach oben. Aber nebenan bei zweien der Nachbarn wurde die Treppe vom Erdgeschoss weitergeführt und es sind zwei gemütliche schräge Dachzimmer entstanden. So könnte man die Wohnfläche von derzeit ca. 96 m² noch erweitern. Das Haus ist nicht groß. Daher ist der Stauraum im Vollkeller besonders wertvoll! Komplett gefliest bietet er zwei große Räume, einer davon ist beheizt und ein idealer Spiel-

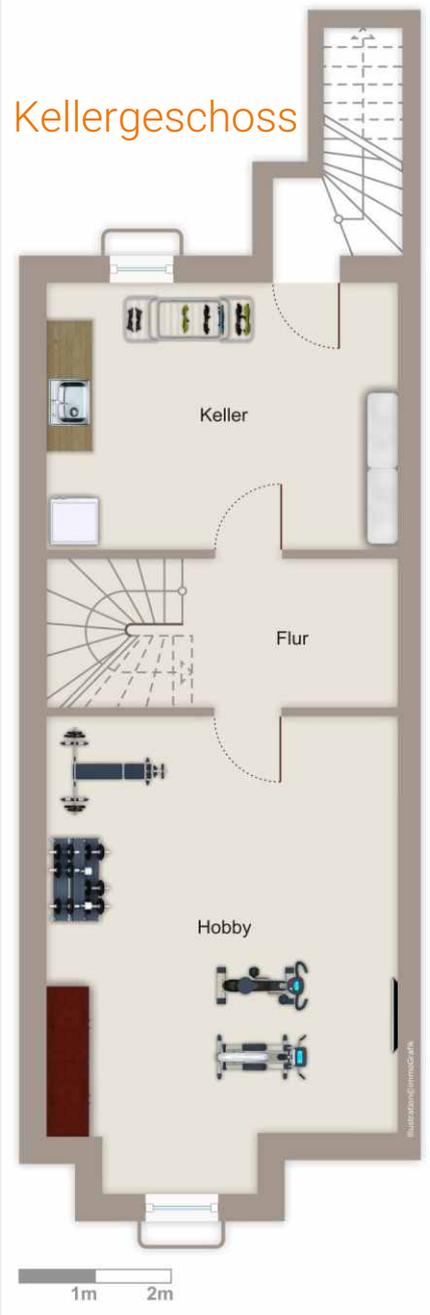
Bastel- oder Arbeitsbereich. Schön auch die Kelleraußentreppe auf die Terrasse. Und: Zu diesem Angebot gehört eine eigene fast 10 m lange Garage. Ausreichend groß für Auto, Räder, Winterreifen, Hobby, Werkbank... Der zweite Wagen kann vor dieser Garage geparkt werden.

Renovierungen? Vielleicht gefallen Ihnen die Holzdecken nicht. Oder Sie lassen die dunklen Zimmertüren, die übrigens hervorragend zum Stil des Hauses passen, hell streichen. Die Badewanne braucht einen neuen Wanneneinsatz. Ansonsten? Etwas Kosmetik vielleicht. Der Rest ist prima. Die Gasheizung von Buderus ist von 2006. Der Warmwasserspeicher wurde 2014 erneuert.

Das Bad:
klein, aber
mit allem,
was Sie
brauchen.

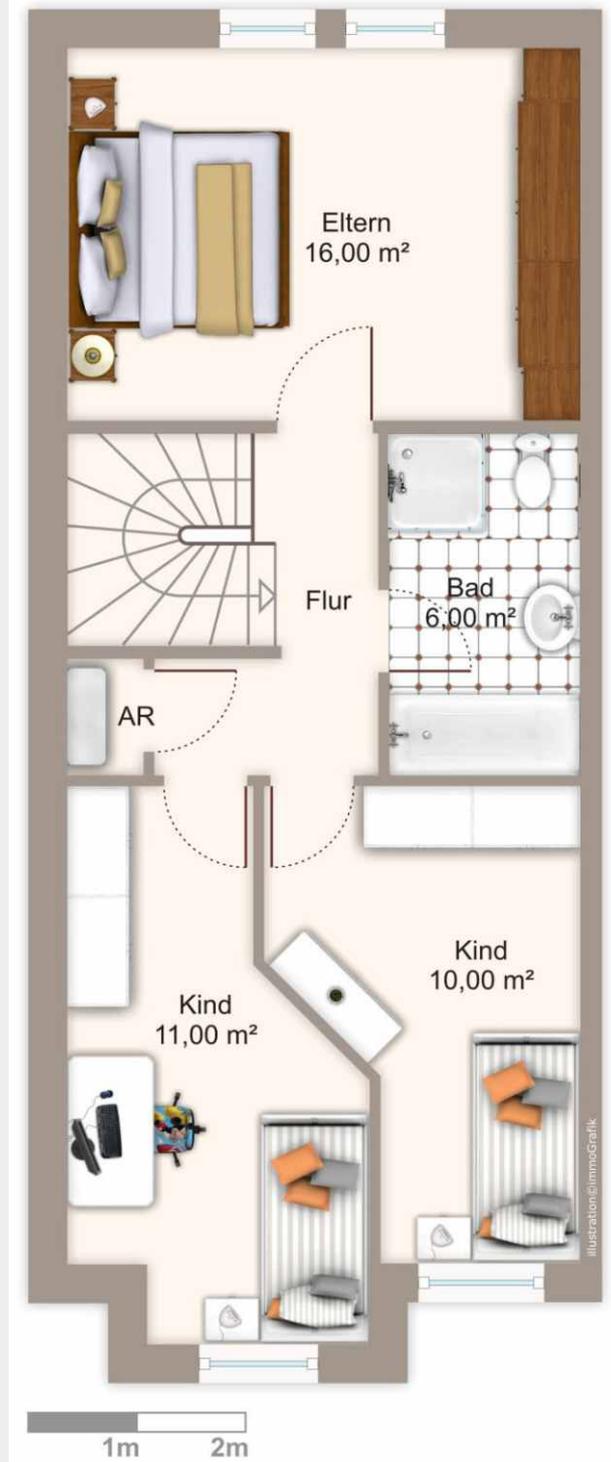
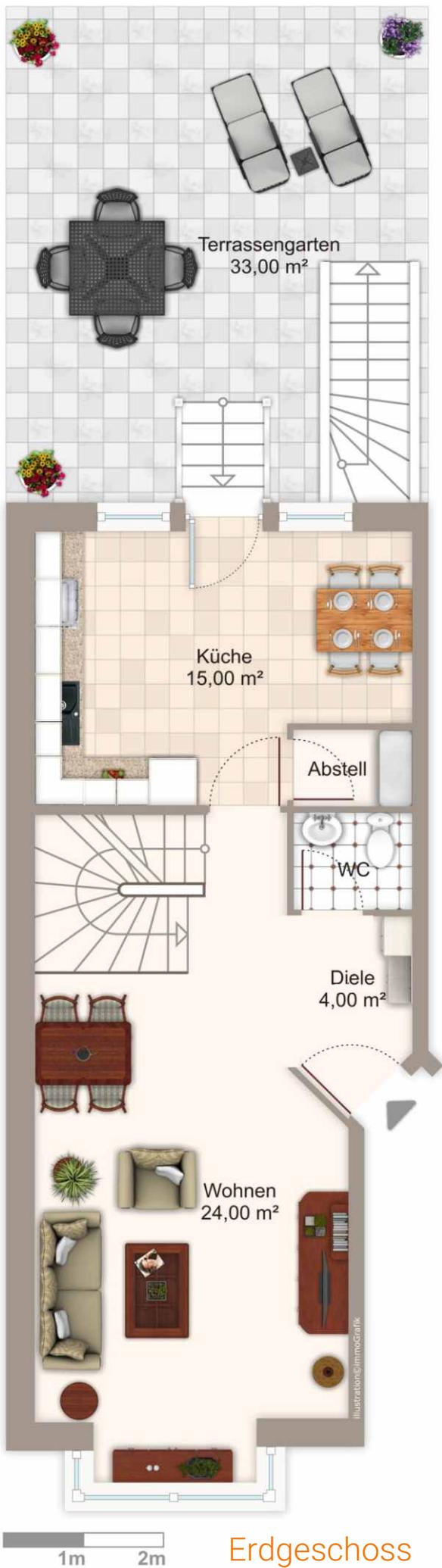


Kellergeschoss



Rechts und links gut eingepackt und mit Top-Werten im Energieausweis hat dieses Haus sehr geringe Nebenkosten: aktuell nur € 126 mtl. zzgl. Wasser und Strom. Sie sehen, einfach ein tolles Haus. Nichts für Fans von großen Gärten, aber ideal für Berufstätige, die sich einen pflegeleichten Außenbereich zur Erholung wünschen. Sicher zu klein für eine große Familie. Aber als Pärchen oder kleine Familie werden Sie sich hier sehr wohl fühlen.

Dabei haben wir Ihnen das Beste noch gar nicht erzählt. Denn das Beste ist wohl die Lage. Sie wohnen hier sehr ruhig an einer kleinen verkehrsberuhigten Wohnstraße. Und bis in die Fußgängerzone sind es gerade einmal 170 (!) Meter Luftlinie! Bäcker und Supermarkt liegen 180 Meter entfernt. Neugierig? Dann machen Sie jetzt schnell den praktischen 360 Grad-Online-Rundgang, bequem daheim am eigenen PC. Einfach den Link auf unserer Homepage nutzen und anmelden. Und schon kommt der Zugang per E-Mail ins Haus geflattert. Und dann sind wir gespannt, wie Ihnen dieses Schmuckstück gefällt!



Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN



Wir wurden ausgezeichnet

- zum fünften Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBILIENSCOUT24
- sowie der Urkunde von Europas führender Immobilienzeitschrift BELLEVUE. Auch hier gehören wir im internationalen Bestenranking zu den „Best Property Agents 2018“.
- Und 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 kompetente MARKTWERTANALYSE an - kompetent, unverbindlich und kostenfrei!

DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG

Ob bei Ihnen zu Hause oder bei uns im Büro: Unsere Beratungsgespräche sind immer kostenlos und unverbindlich. Einfach einen Termin per Telefon oder E-Mail vereinbaren, und wir beweisen Ihnen gern, was uns so ganz anders macht. Und zwar gleich vom ersten Gespräch an.

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

Jutta Lamboury Immobilien
Marktstraße 17
48268 Greven

Telefon: 02571 800000
Telefax: 02571 581625
E-Mail: info@lamboury-immobilien.de
www.lamboury-immobilien.de

