

Sie lieben das Besondere? Das bieten wir  
Ihnen hier in Ladbergen.



Großzügiges Einfamilienhaus am Ende  
einer Sackgasse.



Jutta Lamboury  
Immobilien



Die Hausansicht von vorne und ein seitlicher Blick aus einem Teil des Gartens  
Der freundliche und großzügige Eingangsbereich des Hauses.



Das Haus von 2014 steht in Ladbergen am Ende einer Sackgasse. Hier ist es sicher vor durchfahrenden Autos. Und genau deshalb müssen Eltern auch keine Angst um ihre Kinder haben. Sie lassen sie unbesorgt draußen miteinander spielen. Das Richtige für Sie und Ihre Familie?

Dann möchten wir Ihnen ein Zuhause vorstellen, das Platz genug für eine große XXL-Familie hat und außerdem Möglichkeiten zum Wohnen & Arbeiten bietet. Hier spielt Ihr neues Leben in einem Haus mit zwei Etagen mit acht Zimmern auf rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wie Sie auf den Bildern sehen können, gehört zum Haus auch eine Garage und zwar eine ca. 50m<sup>2</sup> große Doppelgarage. Von dort haben Sie Zugang zu Ihrer eigenen kleinen Werkstatt und einem weiteren großen Raum für Ihre Fahrräder. Hier wurde wirklich an alles

gedacht. Sie haben oft Besuch und benötigen Platz für mehr Autos? Auch das ist kein Problem. Vor der Garage können mindestens zwei weitere Autos parken.

Jetzt schauen wir uns das besondere Haus doch einmal genauer an.

Wir öffnen die Haustür und betreten die großzügige Diele. Unser Blick fällt direkt auf die großen hellen Fliesen, die wir im gesamten Erdgeschoss wieder finden. Rechts führt die Treppe ins Obergeschoss, aber das sehen wir uns später an. Erst bleiben wir im Erdgeschoss. Das knappe 9m<sup>2</sup> große Zimmer links könnte Ihr neues Büro werden. Direkt unter dem Fenster kann hier ein großer Schreibtisch seinen Platz finden. Wir laufen die Diele weiter geradeaus und stehen im Wohn-, Esszimmer. Dieser 41m<sup>2</sup> große



Die große, nützliche Küche

Der helle, freundliche Essbereich



Baujahr: 2014  
Wohnfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8  
Grundstück: ca. 770 m<sup>2</sup>  
Baustil: massiv  
Ausstattung: gehoben  
Pkw: Doppelgarage + Stellplatz  
Bezug: nach Vereinbarung

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Elektro Wärmepumpe Heizung  
Energieträger: Strom  
Endenergiebedarf: 50,1 kWh(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: A  
Baujahr Heizung: 2014

**Kaufpreis: € 740.000**  
zzgl. 2,98 % Käufercourtage

Das ist praktisch: Als erstes machen Sie nach unserer Freigabe 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.

**Zzgl. 2,98 % 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!**



Ein Wohnbereich zum Wohlfühlen



Das (Gäste) Bad im Erdgeschoss



**R**aum bietet genug Platz für einen Fernseher, eine gemütliche Couch und zusätzlich einen großen Esstisch an dem man wunderbar mit Freunden das perfekte Diner zelebrieren kann. Einen Blick weiter geht's in die offene ca. 11m<sup>2</sup> Küche: modernes Weiß mit allen Gerätschaften, die das Kochen leichter machen. Und sogar eine kleine Essecke findet hier Platz.

**D**ie Terrasse auf die Sie durch den Wohn-, und auch den Essbereich gelangen, geht über Eck. Das bedeutet, sonnige Zeiten kommen auf Sie zu: Sonnenfrühstück, Sonnenbaden am Nachmittag und Grillabend im Sommerschein. Eine weitere Terrasse befindet sich auf der anderen Seite des ca. 770 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. So haben Sie in einem Teil des Gartens wirklich immer etwas Sonne oder auch Schatten, ganz wie Sie möchten.

**N**atürlich kommen auch die Rasenflächen hier nicht zu kurz. Hier können sich Ihre Kinder über ein Trampolin oder weitere Spielgeräte freuen. Auf den Bildern erahnen Sie schon, dass sich dieser besondere Garten im Frühling wieder von seiner schönsten Seite zeigen wird.

**G**ehen wir zurück ins Haus und biegen nun in der Diele vor dem Wohnzimmer rechts ab. Durch die erste Tür gelangen wir in Ihr kleines Luxusbad. In warmen Holztönen gehalten, werden Sie sich hier direkt wohlfühlen. Die großzügige begehbare Dusche wird Ihr Übriges tun. Weiter geradeaus stehen wir im Hauswirtschaftsraum in dem genug Platz ist für Waschmaschine und Trockner ist. Eine Tür führt außerdem in die Garage. Das ist doch sehr praktisch um mit Ihren Einkäufen trocken ins Haus zu gelangen.



Die schöne Treppe führt in das große Obergeschoss



Der lange Flur im Obergeschoss von dem alle Zimmer abgehen

**N**un werfen wir einen Blick ins Obergeschoss mit seinen vielen Zimmern. Über eine helle Treppe gehen wir in die erste Etage und sehen rechts direkt ein weiteres Highlight dieses Hauses. Durch ein 13 m<sup>2</sup> großes „Durchgangszimmer“ sehen wir auf zwei gleich große Räume. Dieser Teil des Obergeschosses wurde auf die Doppelgarage gebaut. Die jeweils ca. 23 m<sup>2</sup> großen Zimmer werden derzeit als Fitnessraum und Spielzimmer genutzt, könnten aber auch als Kinderzimmer oder für Büroräume dienen.

**H**ier im Obergeschoss befindet sich außerdem noch ein Hauswirtschaftsraum, drei weitere Schlafzimmer, und natürlich ein weiteres Badezimmer. Das Bad hat Platz, Nebenwanne und begehbare Dusche hat es sogar ein richtig

**g**roßes Waschbecken. Durch das Elternschlafzimmer führt eine Tür in das eigene Ankleidezimmer.

**S**ie sehen, in diesem großen, schönen Haus bleiben keine Wünsche offen. Darum schauen Sie sich doch direkt einmal den 360 Grad Online Rundgang an und vereinbaren Sie danach mit uns einen Besichtigungstermin.

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.

Der nützliche Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss



Das Ankleidezimmer mit dem dazugehörigen Schlafzimmer



## Das Zimmer für die Gäste oder zweites Kinderzimmer

Jutta Lamboury  
Immobilien



## Der Durchgangsraum ist individuell nutzbar





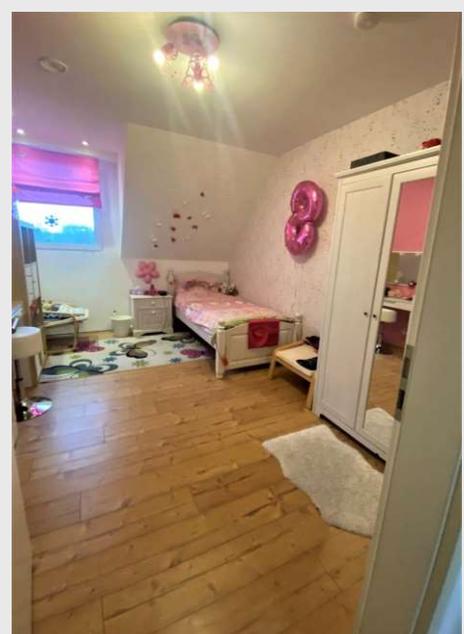
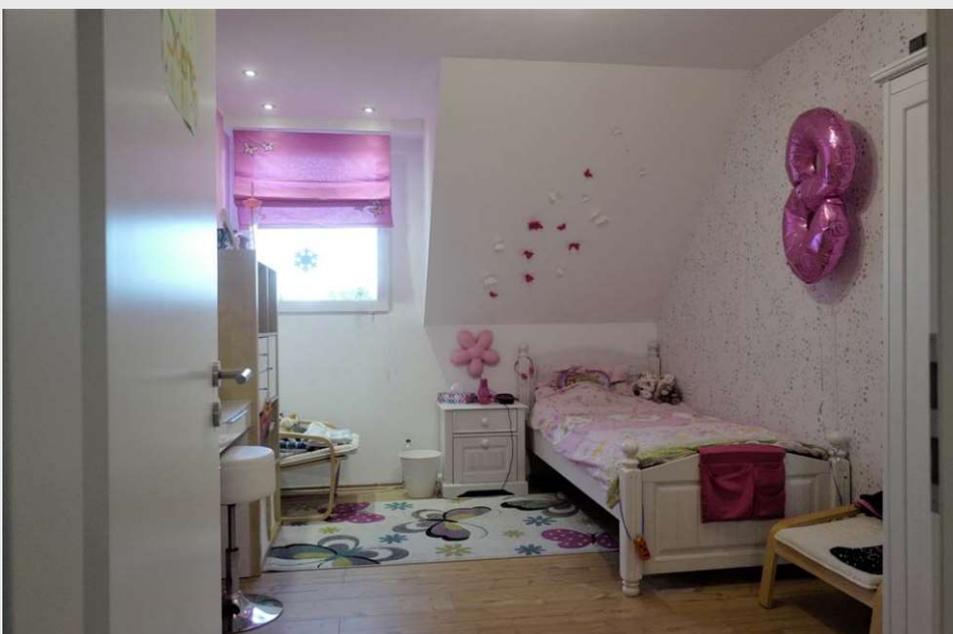
Das sehr gut durchdachte Bad im Obergeschoss



Hier kann man sich sportlich austoben



Und die „Kleinen“ spielen solange im Spielzimmer daneben oder in einem der beiden Kinderzimmer



Hier einige Gartenimpressionen rund um das schöne Haus. Im Sommer ein absoluter Traumgarten.

Jutta Lamboury  
Immobilien





Erdgeschoss



Obergeschoss

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN



### Wir wurden ausgezeichnet

- zum sechsten Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBILIENSCOUT24
- 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!



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 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 kostenfrei 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)

