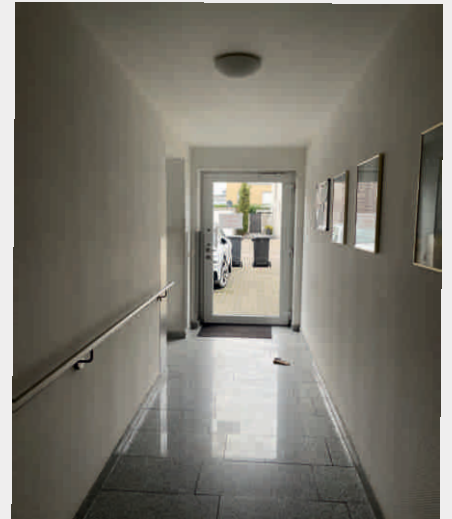


Traumhaft schöne Maisonette-  
Eigentumswohnung mit riesiger Dachterrasse  
und Emsblick!



Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!



**G**uten Morgen in Greven, in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet dieser Stadt. Willkommen zu Hause in einer Straße von grünem, ländlich anmutendem Charakter direkt an der Ems. Mit wenigen Schritten sind Sie auf dem Emsdeich und im Grünen. Bis in die Innenstadt sind es ebenfalls nur wenige 100 Meter. Also eine wirklich schöne, ruhige Lage und dennoch zentrumsnah. Wir möchten ihnen hier eine traumhafte Maisonette-Wohnung zeigen. Sie liegt im Dachgeschoss eines topgepflegten Hauses mit 13 Wohnungen und geht über zwei Etagen.

**S**chon von außen ist das Haus mit seinem dunkelroten Klinker, den hellen Putzelementen und dem schwarz glänzenden Dach richtig schick. Das Gebäude liegt zum einen wunderbar ruhig am Ende einer kleinen Sackgasse. Zum anderen führt ein Radweg am Grundstück her - so erreichen Sie wunderbar fußläufig das nahe Zentrum. Das ganz Besondere ist aber die wirklich unverbaubare Lage direkt an den Emsauen. Das Haus wurde 2009 nach

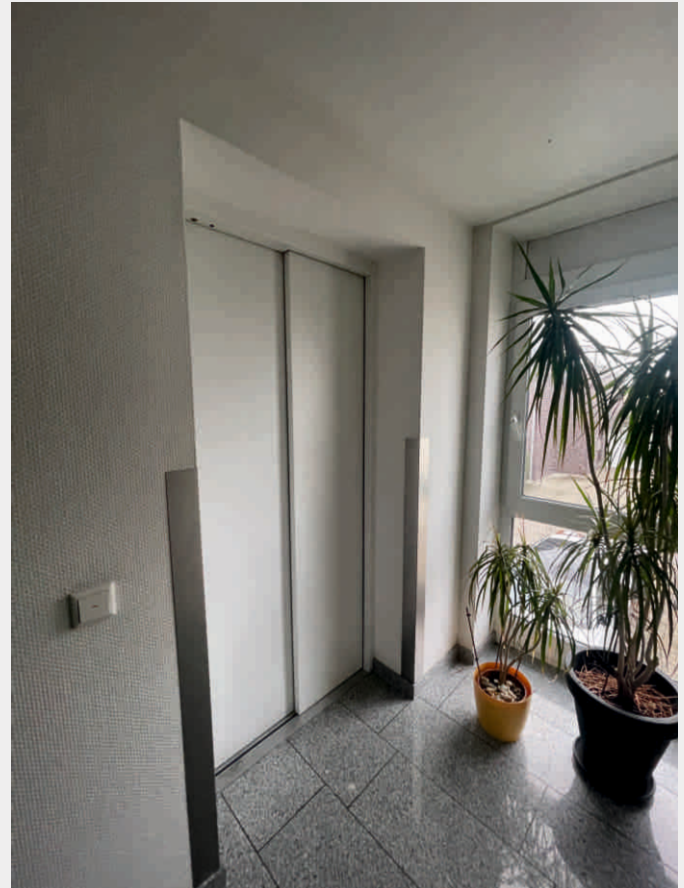
**n**euesten Wärme- und Energiesparvorschriften gebaut. Ein Aufzug führt direkt bis vor die Wohnungstür. Die Wohnung selbst ist individuell geschnitten. Wir treten durch die weiße Wohnungstür und gehen durch den Flur in die lange Diele, von der alle Räume dieser Ebene abgehen. Hier befinden sich der großzügige offene Wohn-Ess-Küchenbereich mit seinen ca. 39 m<sup>2</sup>, ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ein praktischer kleiner Abstellraum und das helle Badezimmer mit Wanne und Dusche. Über eine Treppe von der Diele aus erreichen Sie die obere Studioebene.

**H**ier erwarten Sie derzeit zwei Schlafräume mit je ca. 10 m<sup>2</sup>, schräg und gemütlich. Aus dem beiden Zimmern lässt sich aber auch ganz schnell ohne großen Aufwand ein wunderschönes Dachstudio machen. Außerdem gibt es hier oben ein WC unter der Schräge, in dem auch Waschmaschine und Trockner untergebracht sind. An der Treppe liegt der Zugang zu der traumhaft schönen, ca. 16 m<sup>2</sup>





## Das moderne Treppenhaus und der Aufzug



Baujahr: 2009  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Baustil: massiv  
Ausstattung: normal  
Pkw: Stellplatz  
Bezug: aktuell vermietet

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Gebäude  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Energiebedarf: 51 kWh  
Energieeffizienzklasse: B  
Baujahr Heizung: 2008

**Kaufpreis: € 279.000**  
Zzgl. 3,57 % inkl MwSt Käufercourtage!

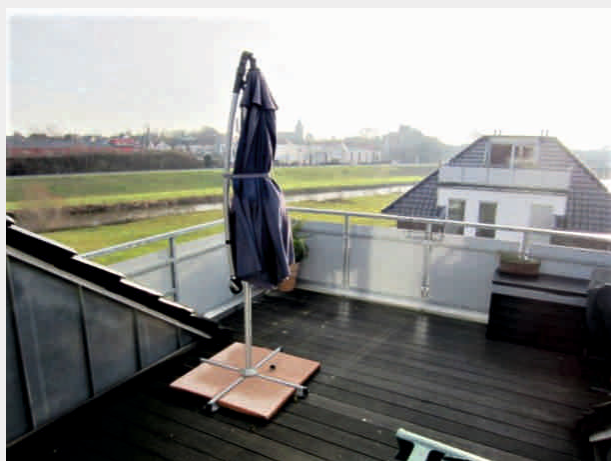
Das ist praktisch: Als erstes schauen Sie sich das Expose an und besichtigen diese Immobilie bequem zuhause am PC. So sind Sie bestens vorbereitet auf die Vor-Ort-Besichtigung!  
Und die ist dann nach vorheriger Terminabsprache mit uns natürlich gerne möglich.

**Zzgl. 3,57 % inkl MwSt 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!**





Zum Schutz der Mieter  
veröffentlichen wir hier  
wenige und auch ältere  
Innenaufnahmen

Jutta Lamboury  
Immobilien



Symbolbild

## Der Stellplatz zur Wohnung



großen und sonnigen Dachterrasse. Durch die interessante Dachform haben Sie hier viel Privatsphäre. Und Sie genießen den Blick über die gesamte Innenstadt von Greven und die Emslandschaft. Sie werden froh sein, dass diese Dachterrasse ganz oben liegt und so diesen spektakulären Blick bietet. Auch die Ausstattung der Wohnung wird Ihnen gefallen. Edle Granitböden, massive Türen mit eleganten Garnituren, bodentiefe Dusche mit Ganzglastür, elektrische Rollläden, viele bodentiefe Fenster mit exklusiver 3-fach-Verglasung lassen viel Licht herein. Über den eigenen Stellplatz am Haus werden Sie sich auch freuen. Zurzeit ist die Wohnung für ca. KM 595 € zzgl. 20€ Stellplatz vermietet. Die nette Mieterin würde natürlich gern dort wohnen bleiben. Die nicht umlagefähigen Kosten betragen zurzeit 34,23 Euro + 31,13 Euro Rücklage monatlich und die umlagefähigen Kosten 106,57 Euro monatlich.

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

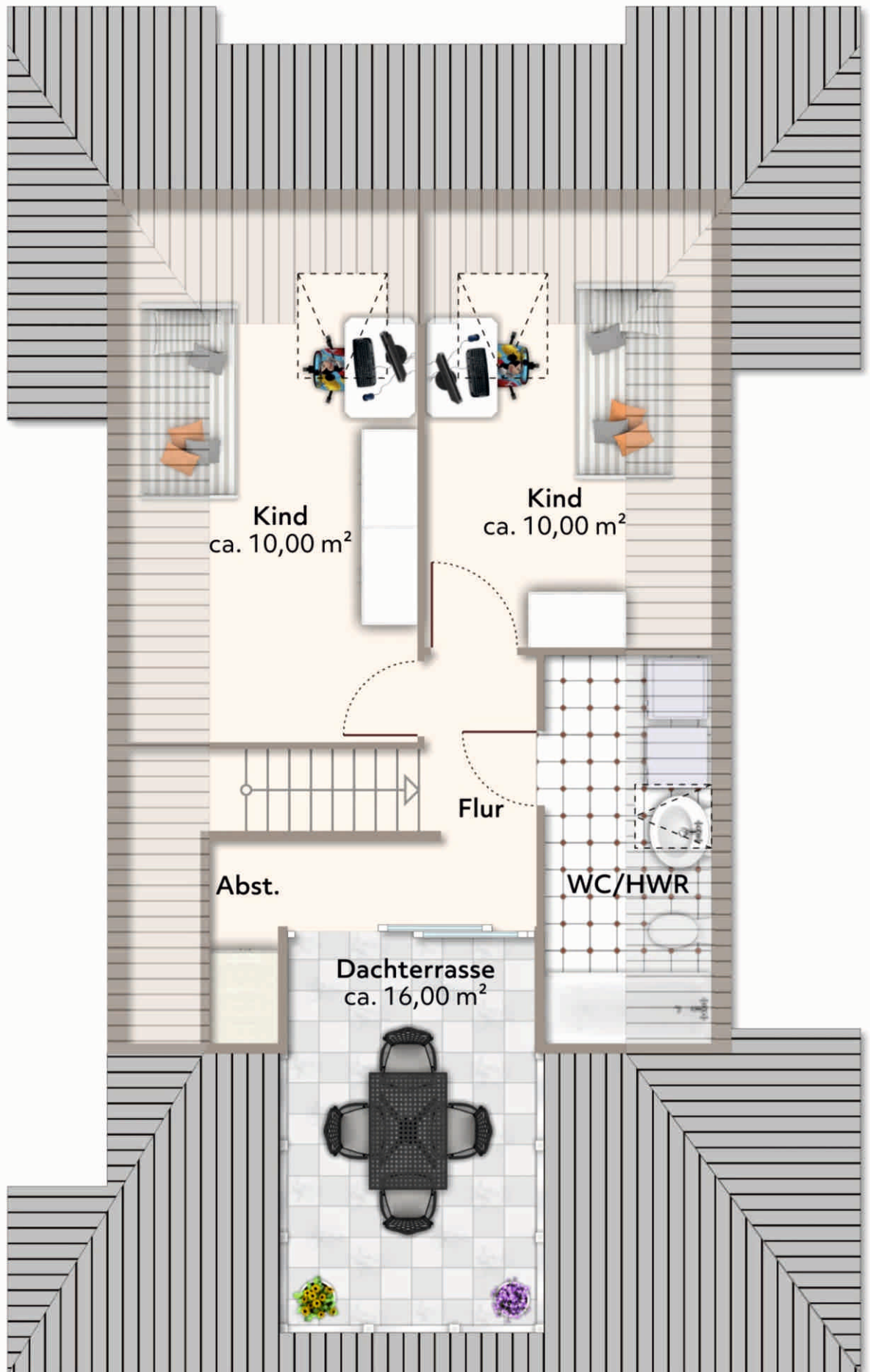






Exposéplan, nicht maßstäblich





Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum siebzenten Mal in Folge mit der Plakette „Experte“ von **IMMOBIENSCOUT24**
- 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!

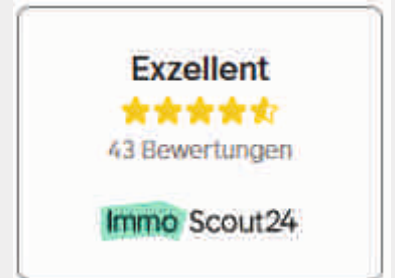
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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.

Jutta Lamboury Immobilien  
Marktstr. 17  
48268 Greven

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

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!

