

Wie ein kleiner Bungalow!  
Exklusive und hochwertige Erdgeschosswohnung!  
Zentrale Lage in sehr ruhiger Sackgassen-Wohnlage!



BESICHTIGEN - KAUFEN - LOSWOHNEN!  
Erdgeschoss mit eigenem Garten - das ist super!



Der eigene Zugang zur Wohnung, der Flur zum Schlafbereich und das moderne Gäste-WC



**D**iese schicke Erdgeschosswohnung ist wirklich etwas ganz Besonderes. Sie wurde vor wenigen Jahren in ausgesprochen schöner Lage von Ascheberg gebaut. Der Uhlandweg ist eine sehr ruhige Sackgassen-Wohnstraße, rundherum stehen Einfamilienhäuser. Bäcker, Supermarkt und Kirchplatz liegen nur wenige 100 Meter entfernt. Die Wohnung selbst liegt als Eckwohnung in einem schicken Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen. Fenster zu drei Seiten machen sie so sehr hell.

**D**ie sieben Wohnungen im Erdgeschoss haben alle einen eigenen Eingang und einen eigenen kleinen Garten. Die anderen Bewohner aus dem ersten Stock und dem Dachgeschoss nutzen den Hauseingang auf der anderen Seite des Gebäudes. Das sorgt bei dieser schönen Wohnung für viel Ruhe und Privatsphäre. Die Erdgeschosswohnung wurde schwellenreduziert

**G**ebaut, ist also prima auch für Senioren geeignet. Über den eigenen Zuweg erreichen Sie Ihre Wohnungstür. Ihr Eingangsbereich ist komplett verglast, fast wie ein Wintergarten. Er ist ca. 8 m<sup>2</sup> groß und bietet nicht nur Platz für die Garderobe und den Schuhschrank. Hier können Sie auch wunderbar eine kleine Leseecke einrichten oder Platz für Ihre Blumen schaffen. Und es fällt sehr viel Licht in die Wohnung. Dieser 8 m<sup>2</sup>-Eingang öffnet sich in den 42 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Eine richtig große & schöne Einbauküche mit Mielegeräten bietet viel Platz und Stauraum.

**D**ieser Raum mit der komplett verglasten Rückseite zum Garten hin und einem weiteren Fenster seitlich ist sehr hell und bietet viele Möglichkeiten der Möblierung. Vom Wohnbereich gelangen Sie in einen kleinen Flur. Hier liegt das separate Gäste-WC, so müssen Ihre Gäste nicht Ihr privates Bad benutzen. Dahinter am Flur



Das helle freundliche  
Badezimmer und  
die beiden  
Schlafzimmer



Baujahr: 2016  
Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baustil: massiv  
Ausstattung: gehoben  
Pkw: Carport  
Bezug: zu sofort

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Pelletheizung  
Energieträger: Holzpellets  
Energiebedarf: 74,3 kWh  
Energieeffizienzklasse: B  
Baujahr Heizung: 2016

**Kaufpreis: € 434.000**  
Keine zusätzliche Käufercourtage!

Das ist praktisch: Als erstes schauen Sie sich das Exposé 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.

**Keine zusätzliche 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!**



Der schöne Mittelpunkt  
der Wohnung.  
Ein großzügiger stilvoller  
Wohn- und Essbereich  
mit offener moderner  
Küche



des Schlafbereiches liegt Ihr eigener Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Also müssen Sie nie mehr mit der Wäsche in den Keller. Dann erreichen Sie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ideal für Gäste, als Büro oder natürlich auch als Kinderzimmer. Daneben liegt der Elternbereich mit über 16 m<sup>2</sup> und Fenstern zu zwei Seiten. In beiden Schlafräumen werden Sie von der Morgensonne geweckt.

Es gibt ein schickes modernes Bad, natürlich seniorengerecht mit großer bodentiefer Dusche und Badewanne. Bad und WC haben hochwertige auf Maß angefertigte Einbaumöbel. Die beiden Schlafräume sind großzügig rechteckig angelegt und können so sehr gut möbliert werden, Ihr 3-Meter-Schrank findet also auf jeden Fall Platz. Vor dem Wohnbereich liegt eine gemütliche Sonnenterrasse mit hochwertigem Glasdach und

elektrischer Markise. Daran an schließen sich hinter dem Haus und seitlich der kleine Garten in Richtung der Nachmittags- und Abendsonne. So können Sie mit der Sonne oder dem Schatten wandern, ganz nach Wunsch und Temperatur. Am Ende Ihres Gartens haben Sie Ihr Carport mit separatem Geräteraum. So sitzen Sie herrlich sonnig und doch blickgeschützt von der Straße. Der Garten ist grün angelegt und von Hecken umsäumt.

Hier können Sie Ihre Freizeit genießen. Drei kleine Bäume sind reich mit Äpfeln und Birnen behangen, bequem in Pflückhöhe. Zur Wohnung gehört ein eigener geräumiger Kellerraum. Es gibt zwischen zwei weiteren Nachbargärten eine Kelleraußentreppe, damit Sie kurze Wege zum Keller haben. Ein Fahrradkeller bietet Platz für Fahrräder, diesen erreichen Sie natürlich auch über die Tiefgaragenrampe von der Dorfheide aus – hier



Impressionen des schön angelegten Gartens mit der überdachten Terrasse



**W**urde wirklich an alles gedacht. Die exklusive Ausstattung: bodentiefe Dusche mit Glas-Duschtür, Handtuchheizkörper, Gäste-WC, hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung in allen Räumen, großzügige Elektroausstattung, alle Wände massiv gemauert (keine Leichtbauwände), alle Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Rollläden an allen bodentiefen Fenstern (Wintergarten ausgenommen), breite Zimmertüren in Weißlack und 2,13 m Höhe, Telefon- und LAN-Anschluss in allen Wohn- und Schlafzimmern, CAT-7-Kabel, Rauchmelder in allen Wohn- und Schlafzimmern.

**E**s handelt sich um ein KfW-70-Haus mit einer modernen Pelletheizung. Das bedeutet eine Top-Isolierung und minimale Heizkosten. Etliche Eigentümer wohnen selbst im Haus, das sieht man schon am gepflegten Eindruck der ganzen Anlage. Die exklusive Einbauküche, die Einbaumöbel

**I**n Bad und WC, die elektrische Markise, das Glasdach sowie sämtliche hochwertigen Gardinenstangen, Plissees und Lamellen im Anschaffungswert von insgesamt über €40.000 sind alle bereits im Kaufpreis enthalten. Hier müssen Sie also nur noch einziehen und genießen! Lassen Sie sich jetzt verzaubern von dieser wunderschönen Immobilie!

**W**ir 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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



Der Blick in den  
Garten mit den  
Obstbäumen und  
der eigene Zugang  
zur Wohnung





Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum achtzehnten Mal in Folge mit der Plakette „EXPERTE“ 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!



### Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie?

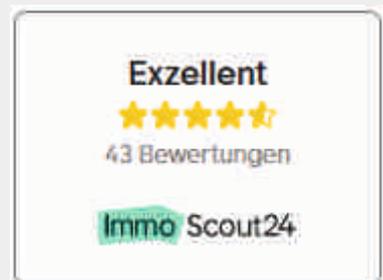
Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche **MARKTWERTANALYSE** an. Kompetent, unverbindlich und kostenfrei!

### 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

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!

