

Winkelbungalow in bester Wohnlage von
Emsdetten – Wohnen auf einer Ebene mit viel
Platz und Komfort!



Vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause!

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Lamboury Immobilien



Die Garage,
die Diele und
das schöne
Gäste-WC



Willkommen in deinem neuen Zuhause! Dieser charmante Winkelbungalow liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen von Emsdetten und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und gepflegter Wohntemospäre. Das Haus wurde 1965 erbaut und über die Jahre liebevoll modernisiert – heute präsentiert es sich in einem hervorragenden Zustand. Auf rund 140 m² Wohnfläche spielt sich das gesamte Leben bequem auf einer Ebene ab – perfekt für Paare oder alle, die barrierearmes Wohnen schätzen.

Über die helle Diele mit angrenzender Garderobe und Gäste-WC gelangt man hinten links in ein kleines Büro oder Gästezimmer und rechts in den offenen Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von über 55 m². Große Fensterfronten sorgen für ein wunderbar offenes Wohngefühl und geben den Blick frei auf den liebevoll angelegten Garten. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Durch die

lastür im Wohnzimmer tritt man direkt auf die sonnige Terrasse – ein herrlicher Platz für gemütliche Stunden im Freien mit Blick ins Grüne. Das ca. 630 m² große Grundstück bietet viel Privatsphäre und Platz zum Genießen. Zwei großzügige Schlafzimmer und das 2023 komplett erneuerte Badezimmer liegen ruhig am Ende des Flurs. Das Bad überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche, zeitlosen Fliesen und einem Tageslichtfenster – modern, hell und einfach schön. Der Vollkeller bietet reichlich zusätzlichen Platz: Zwei Räume sind wohnlich ausgebaut und eignen sich hervorragend als Büro, Hobbyraum oder Gästewimmer.

Weitere Kellerräume dienen als Wasch-, Heiz- und Vorratskeller. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2023, und Anfang 2024 wurde der Schutzanstrich am Boden und an den Wänden des Tankraumes nach der DIN-Vorschrift erneuert – ein weiterer Pluspunkt in Sachen Werterhalt. Auch bei der Sicherheit und Haustechnik wurde mitgedacht: 2019 erfolgten sowohl die Erneuerung der Elektrik als auch der



Die stilvolle Küche mit angrenzendem Wohn/Essbereich



Baujahr: 1965 renoviert bis 2023

Wohnfläche: ca. 140 m²

Grundstück: ca. 631 m²

Zimmer: 4 + teilw. Wohnkeller

Baustil: massiv

Ausstattung: gute Ausstattung

Pkw: Garage

Bezug: nach Vereinbarung

Energieausweistyp: Bedarfssausweis

Heizungsart: Ölheizung

Energieträger: Öl

Energiebedarf: 196,1 kWh

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr Heizung: 2023

Kaufpreis: 509.000 €

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Einbau von Einbruchschutz an Fenstern und Türen im Erd- und Kellergeschoss. Eine Garage mit elektrischem Tor und Wallbox rundet dieses attraktive Angebot ab. Ein solides, liebevoll gepflegtes Zuhause in ruhiger und begehrter Lage von Emsdetten – bezugsbereit und mit viel Potenzial für die Zukunft! **L**angfristig sollte die Abdichtung des Flachdachs erneuert werden. Eine aktuelle Einschätzung durch einen Dachdeckerfachbetrieb liegt bereits vor. Die Kosten für eine ordentliche und nachhaltige Ausführung belaufen sich auf rund 28.000 Euro. Auf Wunsch schicken wir Ihnen gern vorab einen 360 Grad Rundgang der Immobilie zu.

Das helle freundliche Badezimmer,
die beiden Schlafzimmer und das Büro

Lamboury
Immobilien



Wir weisen darauf hin, dass die von uns weit erg egebenen 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.





Impressionen des schön angelegten Gartens







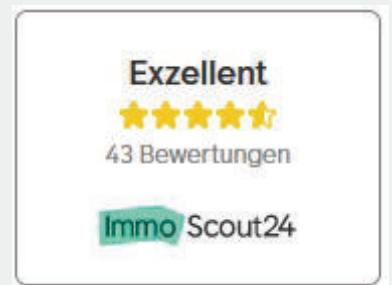
Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

Wir wurden ausgezeichnet

- zum zwanzigsten 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!



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 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

Lamboury Immobilien
Martinistr. 18
48268 Greven

Telefon: 02571 80 00 00
Telefax: 02571 58 16 25
E-Mail: info@lamboury-immobilien.de
www.lamboury-immobilien.de

