

Anleger aufgepasst.  
Tolle 3-Zimmer Eigentumswohnung in Greven!

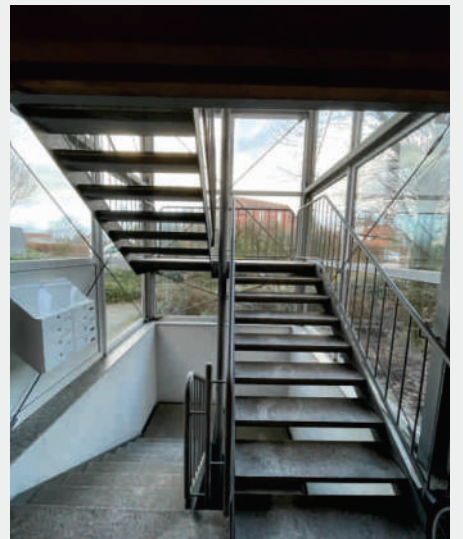


Oder zur Eigennutzung in zentraler Lage mit  
Tiefgaragen - Stellplatz.

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!



### Die Hausansicht und der Treppenaufgang zur Wohnung



**D**iese tolle Wohnung mit ihren 87m<sup>2</sup> liegt in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1997 in ruhiger, grüner Lage und dennoch zentrumsnah. Und das Gute: Die Wohnung ist bereits freigestellt und kann kurzfristig bezogen werden. Natürlich ist sie auch ein gutes Anlageobjekt – dann werden Sie sicher schnell neue Mieter finden. Das Haus hat keinen Aufzug. Also ist auch diese schöne Wohnung im Dachgeschoss, die wir Ihnen hier anbieten, nicht seniorengerecht. Aber ansonsten ist es eine echte Traumwohnung!

**S**ie hat viel Platz zum Wohnen und erstreckt sich über das 2.Obergeschoss und das Dachgeschoss. Angenehm: Ihre Wohnung liegt an einem schönen Laubengang mit nur 3 Wohnungen. Das komplett verglaste und vorgezogene Treppenhaus gibt dem Haus seinen besonderen Pfiff und sorgt für ruhiges, ungestörtes Wohnen. Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis bereits

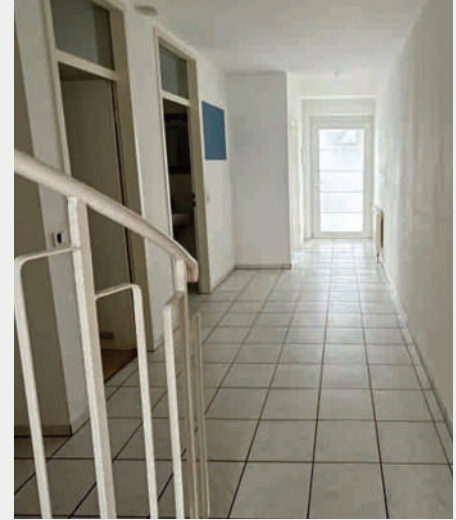
**e**nthalten. Aber schauen wir uns die Wohnung einmal genauer an. Wir stehen vor der Eingangstür, schließen auf und betreten die Diele, von der alle Zimmer abgehen. Hinter der ersten Tür rechts befindet sich die ca. 9m<sup>2</sup> große Küche, direkt dahinter das Badezimmer mit Badewanne. Es ist ganz in weiß gehalten. Trotzdem bedarf das Badezimmer einer kleinen Aufbesserung. So wird der Käufer wahrscheinlich die Toilette und den Waschtisch tauschen. Angrenzend liegt der 5m<sup>2</sup> große Hauswirtschaftsraum.

**D**er ist doch sehr praktisch. Der geräumige Raum bietet Platz genug für Ihre Waschmaschine, eine große Truhe und Ihre Lebensmittel. Dahinter liegt das große Wohnzimmer. Mit seinen knapp 24m<sup>2</sup> wird dieser Raum sicher der Lebensmittelpunkt werden. Vom hellen Wohnzimmer erreichen Sie den 8m<sup>2</sup> großen Südbalkon mit einem schönen Blick ins Grüne. Hier ist Platz genug für eine Sitzgruppe.





Die Diele



Die Küche



Baujahr: 1997  
Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baustil: massiv  
Ausstattung: normal  
Pkw: Tiefgaragenstellplatz  
Bezug: zu sofort

Energieausweistyp :Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Energiebedarf: 68 kWh  
Energieeffizienzklasse: B  
Baujahr Heizung: 1996

**Kaufpreis: € 215.000**  
Zzgl. 3,57 % inkl MwSt Käufercourtage!

Das ist praktisch: Als erstes schauen Sie sich das Exposé ganz genau 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!**



Der schöne  
Wohn - und  
Essbereich

Der Hauswirtschaftsraum



Nun kommen wir zum Highlight dieser Wohnung. Eine Wendeltreppe aus Holz führt von der Diele aus ins Dachgeschoss. Hier warten zwei weitere Räume auf uns. Das kleinere Zimmer mit seinen 8m<sup>2</sup> werden Sie sicher als Gästezimmer oder Büro nutzen. Das interessant geschnittene 16m<sup>2</sup> große Schlafzimmer liegt direkt daneben.

Was gibt es noch zu der Wohnung zu sagen? Ein kleiner negativer Punkt ist, dass das Laminat im Wohnzimmer einen alten Wasserfleck hat, weil die Balkontür bei Regen aufgelassen wurde. Toll ist die Leiter zum gut isolierten Spitzboden, den Sie als Abstellfläche nutzen können. Einen eigenen Kellerraum gibt es hier nicht. Dafür gehört zum Haus aber ein Fahrradkeller. Wie Sie sehen, bietet der interessante Grundriss ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Nun entscheiden Sie, möchten Sie diese schöne Wohnung vermieten, oder direkt selbst dort einziehen?

Sonstiges

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist Jutta Lamboury Immobilien nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.





Das gemütliche Schlafzimmer



Das nützliche und helle  
Büro / Gästezimmer

Das Badezimmer mit der passenden Größe





Der Balkon mit seiner schönen Aussicht.



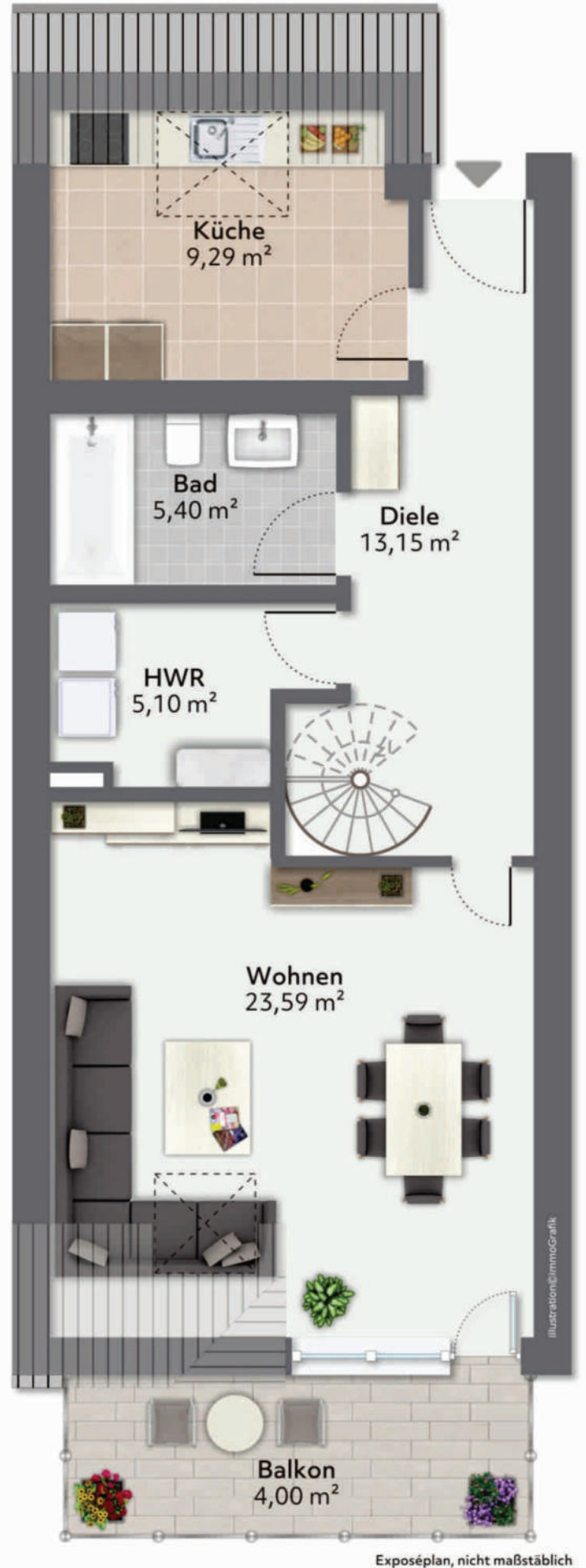
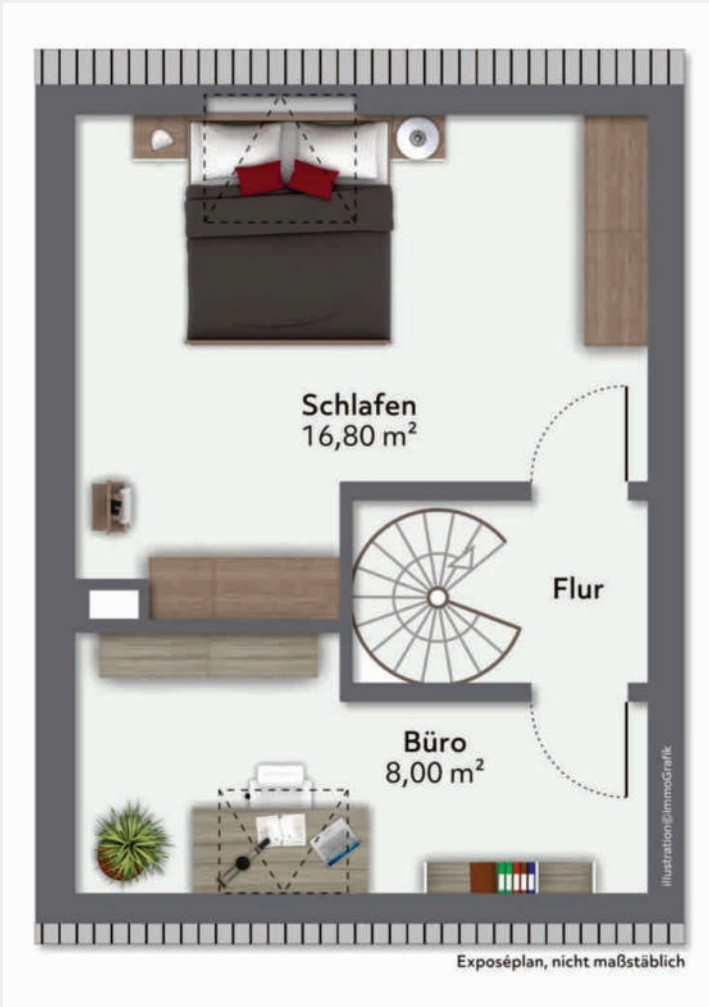
Der Stellplatz in der Tiefgarage und ein Blick in die Tiefgarage mit der Ein- bzw. Ausfahrt





Obergeschoss

Dachgeschoss



Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum zehnten Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBIENSOUT24
- 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?

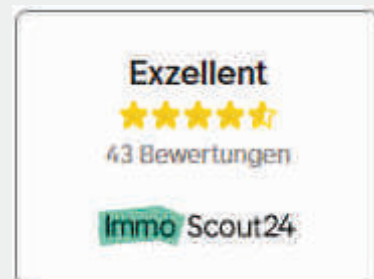
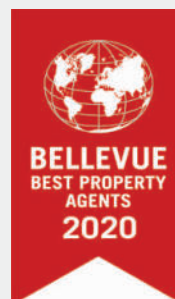
Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche MARKTWERTANALYSE an. Kompetent, verbindlich und kostenfrei!

### 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!

