

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Greven. Toll geschnitten in 2-Parteien Haus mit traumhaftem Balkon.



Hier werden Sie (oder Ihre Mieter) sich wohlfühlen.

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!



Die Hausansicht,  
das Gäste-WC  
und die Diele



Das Haus, in dem sich diese schöne Obergeschosswohnung befindet, liegt sehr ruhig und grün an einer kleinen Wohnstraße im Norden von Greven, umgeben von freistehenden Einfamilienhäusern mit großen grünen Gärten. Bis in die Innenstadt sind es etwa 1.100 m Luftlinie. Diese elegante und optimal geschnittene 4-Zimmer Eigentumswohnung ist etwas ganz Besonderes. Es ist nur noch eine andere Wohnung darunter. Hier wohnen Sie großzügig auf über 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus wurde 1979 im exklusiven Villenstil gebaut.

Der weiße Klinker passt prima zu dem schwarzen Dach und den dunklen Holz-Sprossenfenstern. Das Haus steht auf einem Eckgrundstück, rundum ist es wunderbar blickgeschützt von schönen Hecken und Büschen. Links gibt es eine Doppelgarage, diese gehört zur Erdgeschoßwohnung. Die Garage unserer Wohnung liegt rechts hinter dem Haus. Davor befindet sich noch ein Stellplatz für einen weiteren Pkw. Ein großer Vorgarten führt zum Haus und zur Eingangstür im Landhausstil. Der große Eingangsbereich ist hell gefliest. Rechts führt die Treppe nach oben in unsere Wohnung. Oben an der Treppe

Gibt es einen kleinen Garderobebereich. Dahinter betreten wir die Wohnung und stehen in der hübschen Diele mit angrenzendem Flur. Von dort gehen alle Zimmer ab. Rechts betreten wir das Highlight der Wohnung, das helle Wohn- und Esszimmer mit gemauertem Kamin. Hier laden 41 m<sup>2</sup> ein zu gemütlichen Stunden. Der Glaseinsatz im Kamin sorgt dafür, dass die Wärme auch effektiv genutzt wird. Die komplette Fensterfläche am Wohn- und Essbereich lässt viel Tageslicht herein. Eine Glastür führt von dort auf den sonnigen Balkon. Durch die große Markise sitzen Sie hier bei Bedarf vor der Sonne geschützt.

Zurück in der Diele laufen wir am sanierten Gäste-WC vorbei in die Wohnküche. Mit ihren ca. 11 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Frühstücksecke. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum in der Dachschräge ist praktisch. Neben dem Platz für die Waschmaschine gibt es dort noch ordentlich Stauraum. Und das ca. 10 m<sup>2</sup> große Badezimmer ist nicht einfach nur ein 08/15-Bad. Nein, das ist ein echtes großes Gute-Laune-Bad. Es wurde 2010 zusammen mit dem Gäste-WC renoviert, die Dusche bodentief mit Glaswänden gestaltet. Die Badewanne unter



Die großzügige Küche  
mit viel Licht und Platz

Baujahr: 1979  
Wohnfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Baustil: massiv  
Ausstattung: normal bis gehoben  
Pkw: Garage  
Bezug: nach Vereinbarung

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Ölheizung  
Energieträger: Öl  
Energiebedarf: 95,9 kWh  
Energieeffizienzklasse: C  
Baujahr Heizung: 1995

**Kaufpreis: € 299.000**  
Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

dem Tageslichtfenster sorgt für Wohlfühlcharakter. Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer zwischen 12 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup>. Kinderzimmer, Büro, Gäste Zimmer, entscheiden Sie. Zusätzlich zum Stauraum im Hauswirtschaftszimmer und in einigen Nischen, die an den Räumen liegen, gibt es weitere Fläche im Spitzboden, den Sie über eine Dachbodentreppe erreichen. Die ganze Wohnung ist mit Fliesenboden ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt in jedem Raum für eine angenehme Wärme. Alles ist in dem Haus gut geregelt. Einer der Eigentümer macht die **V e r w a l t u n g**. So haben wir hier Nebenkosten von aktuell mtl. ca. € 300 inkl. Heizung, Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Müllabfuhr etc.. Dazu kommen noch € 160 Rücklagen und die eigenen Kosten für Strom. Das ist bei dieser Wohnungsgröße ein guter Wert. Sie sehen – hier passt einfach alles. Wir sind sicher, Sie werden **b e g e i s t e r t** **s e i n**.



Das schöne Badezimmer und die drei Schlafzimmer bzw. Büro



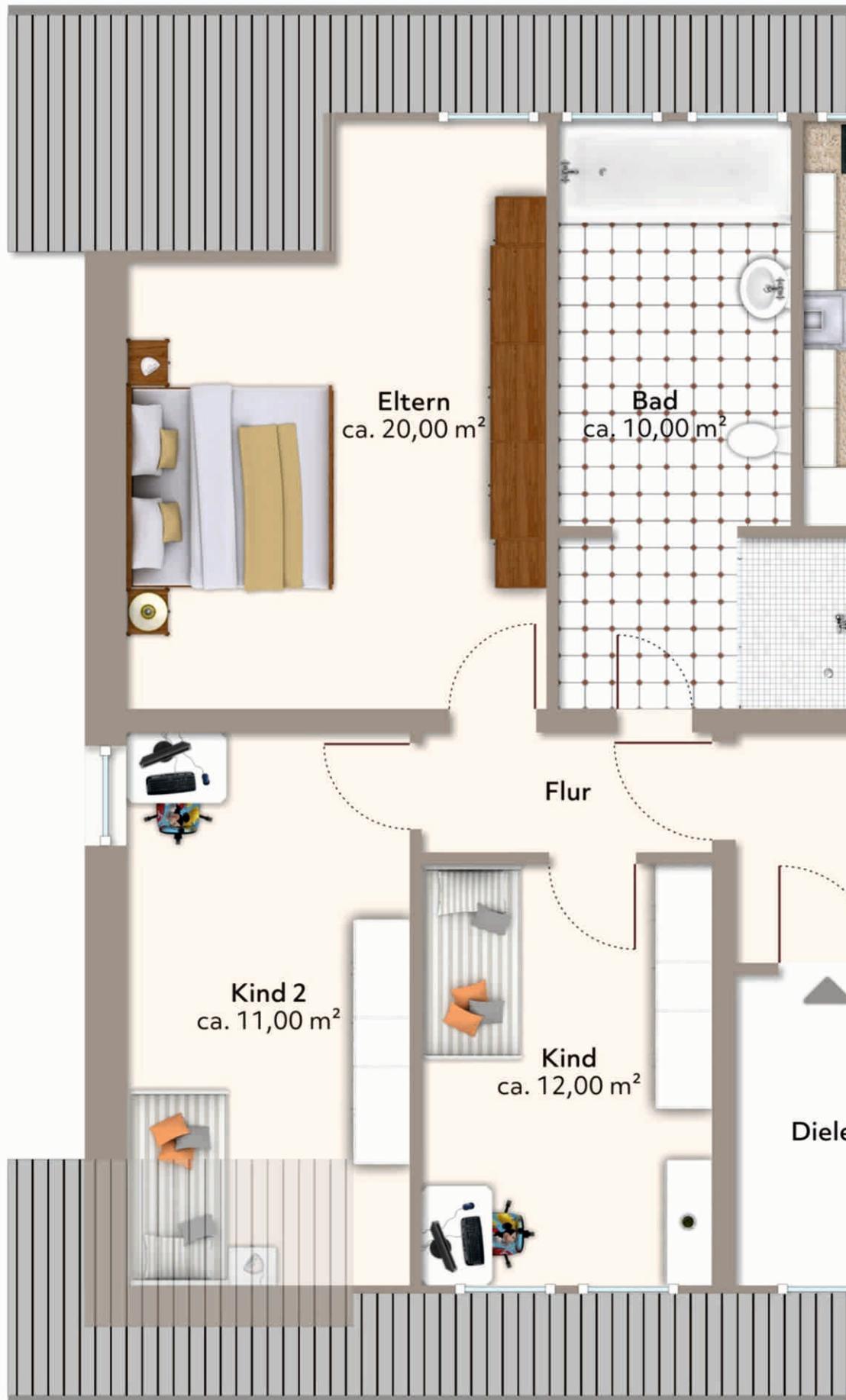
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer (m/w/d) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



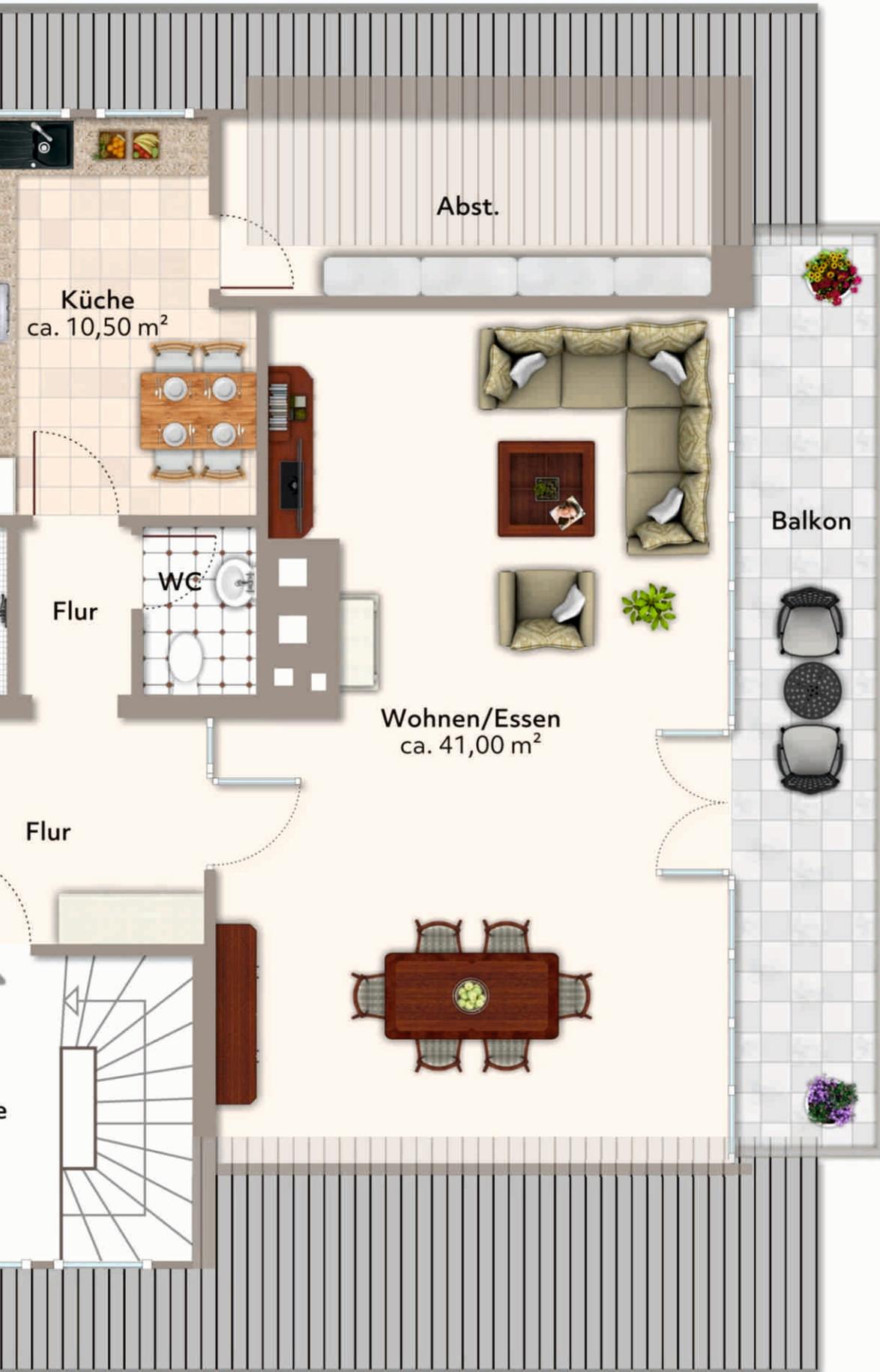


Der Wohn- und Essbereich  
mit dem angrenzenden  
Balkon





Grundriss



Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum zwanzigsten Mal in Folge mit der Plakette „EXPERTE“ 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, unverbindlich und kostenfrei!

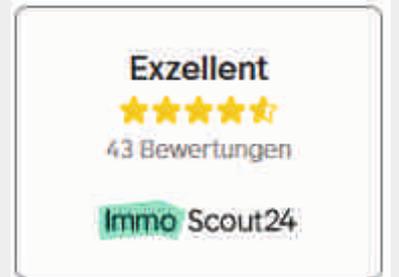
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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!

