

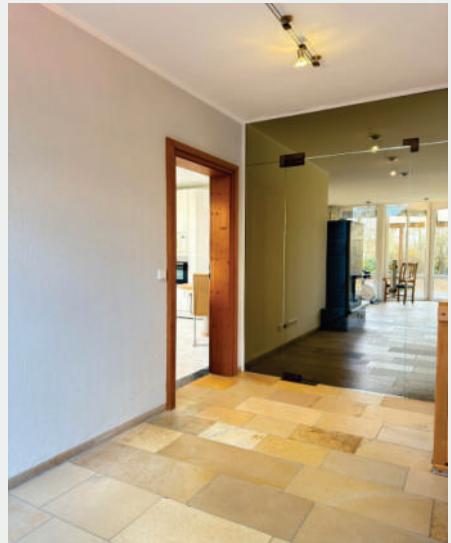
Ländlich gelegenes freistehendes  
Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie!



!!! Ca. 1250 m<sup>2</sup> kostenlos  
PACHTGRUNDSTÜCK mit Dauerwohnrecht!!  
!!Noch 65 Jahre!!

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Lamboury Immobilien



Die Hausansicht von hinten, der Eingangsbereich und das Gäste - WC



**D**as freistehende Einfamilienhaus liegt in einer sehr idyllischen Wohnlage mit ländlichem Charakter. Die Nähe zum Westeroder See unterstreicht den hohen Erholungswert dieser Lage – Spaziergänge, kurze Auszeiten in der Natur oder einfach das bewusste Durchatmen gehören hier zum Alltag. Gleichzeitig bleibt das Wohnen angenehm privat und abgeschirmt, fernab von Durchgangsverkehr und Hektik.

**S**chon die großzügige Einfahrt vermittelt, dass dieses Haus Platz bietet – und zwar reichlich. Ein großes Carport, weitere Parkmöglichkeiten davor sowie ein praktischer Geräteschuppen im hinteren Bereich schaffen Komfort, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß. Im Erdgeschoss stehen über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Man betritt das Haus über eine helle, großzügige Diele, von der aus ein Gäste-WC erreichbar ist. Geradeaus öffnet sich der beeindruckende Wohn- und Essbereich – ohne Übertreibung das Herzstück des Hauses. Mit rund 53 m<sup>2</sup>, schönen Erkern, viel Glasfläche und einem

**Z**entral platzierten Specksteinofen, mit einer wohligen Strahlungswärme über den ganzen Tag verteilt. In dem Raum entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl mit besonderer Atmosphäre. Von hier aus gelangt man durch eine Glastür in den Wintergarten, der den Wohnraum harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit einen besonderen Platz bietet. Die Küche überzeugt mit über 13 m<sup>2</sup> durch ihre angenehme Größe und Helligkeit. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Direkt angrenzend liegt ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der kurze Wege und zusätzliche Ordnung ermöglicht. An der Küche gibt es auch eine 2te Terrasse, auf dem die Morgensonnen zum Frühstück einlädt.

**D**as Obergeschoss bietet mit ca. 78 m<sup>2</sup> viel Raum für Familie, Arbeiten und Rückzug. Vier Zimmer zwischen knapp 10 m<sup>2</sup> und über 13 m<sup>2</sup> lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders komfortabel sind die zwei Badezimmer: eines mit WC, Dusche und Tageslichtfenster sowie



Der große Wohn - und Essbereich und die helle, freundliche Küche



Ein weiteres mit WC, Dusche und Badewanne – ideal für den Familienalltag. Ein echtes Plus sind die zwei großen Räume im ausgebauten Spitzboden. Sie bieten zusätzliche Fläche, die sich hervorragend als Hobby-, Arbeits- oder Gästebereich nutzen lässt. Der Garten ist im Sommer schlachtweg ein Traum. Üppiges Grün, blühende Beete, große Hortensienbüschle und im hinteren Bereich ein idyllischer Teich, der über eine kleine Brücke erreichbar ist, schaffen eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Ein Ort zum Abschalten, Genießen und Durchatmen – ruhig, naturnah und mit viel Liebe gestaltet. hervorragend als Hobby-, Arbeits- oder Gästebereich nutzen lässt. Der Garten ist im Sommer schlachtweg ein Traum. Üppiges Grün, blühende Beete, große Hortensienbüschle und im hinteren Bereich ein idyllischer Teich, der über eine kleine Brücke erreichbar ist, schaffen eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Ein Ort zum Abschalten, Genießen und Durchatmen – ruhig, naturnah und mit viel Liebe gestaltet.

Baujahr: 1992

Wohnfläche: ca. 168 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 1250 m<sup>2</sup> Dauerwohnrecht

Zimmer: 6

Baustil: massiv

Ausstattung: normal

Pkw: Carport + Stellplatz

Bezug: zu sofort

Energieausweistyp: in Bearbeitung

Heizungsart: Gasheizung

Energieträger: Gas

Energiebedarf: kWh

Energieeffizienzklasse:

Baujahr Heizung: 2023

Kaufpreis: 469.000 €

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Die vier Räume im Obergeschoss,  
die beiden Räume im Dachgeschoss,  
der Flur und das Treppenhaus

Lamboury  
Immobilien



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



Die Badezimmer im Obergeschoss.  
Das obere grenzt ans Elternschlafzimmer und  
das untere Bad ist vom Flur aus zugängig

Lamboury  
Immobilien



### Eindrücke des schönen Gartens





Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller

Exposéplan, nicht maßstäblich

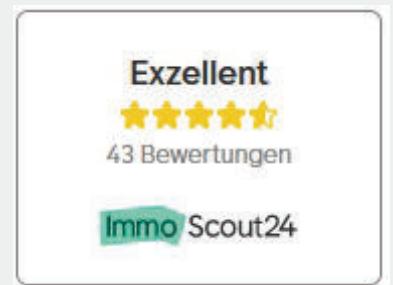
Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## 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](mailto:info@lamboury-immobilien.de)  
[www.lamboury-immobilien.de](http://www.lamboury-immobilien.de)

