

Hier fällt die Entscheidung leicht!  
Eine richtig gute Investition!



Hochinteressantes Wohn- und Geschäftshaus  
in gewachsener Lage von Greven.

Zzgl. 5,95 % inkl. MwSt Käufercourtage!



**H**ier bieten wir Ihnen ein Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf an. Dieses Angebot ist spannend, weil Sie so viele Möglichkeiten haben. Die Immobilie bietet fünf schöne Wohnungen und einen Gewerbebereich. Was ist wichtig für ein Ladenlokal? Schaufenster, guter Grundriss – klar, das haben wir hier sowieso. Und im Hinterhof gibt es zwei Garagen, Carports und einige Stellmöglichkeiten, so haben die Kunden und Ihre Mieter kurze Wege. Und was sind das für Mieter?

**E**s gibt einen Pizza-Imbiss - ca. 75 m<sup>2</sup>. Das Ladenlokal besteht aus der Pizza Küche, einem Abstellraum, einem Kühlraum und dem eigentlichen Ladenlokal. Zusätzlich gibt es ein kleines WC. Für einen Anleger ist auch wichtig, dass die Flächen ggfs. gut wieder vermietet werden können. Das ist hier sicherlich der Fall. Und die Wohnungen? Einfach gut! Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen

**F**lur, von dem alle Räume abgehen. Dort gibt es eine Wohnküche, ein ca. 28 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Tageslichtfenster. Dann gibt es im 1. und auch im 2. Stock je zwei Wohnungen. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben ca. 72 m<sup>2</sup> und ca. 43 m<sup>2</sup>. Auch die Wohnungen sind gut geschnitten. Die kleine Wohnung hat eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und ebenfalls ein Tageslichtbad.

**D**ie große Wohnung hat zwei Schlafräume und zusätzlich einen Balkon UND eine große Dachterrasse. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss haben ca. 61 m<sup>2</sup> bzw. ca. 31 m<sup>2</sup> und sind wie die anderen Wohnungen ebenfalls gut vermietet. Die Gesamt-Kaltmiete für diese Immobilie beträgt ca. 37.786 € im Jahr. Das Haus ist außerdem voll unterkellert, so gibt es ausreichend Platz für alle



Jutta Lamboury  
Immobilien



Baujahr: 1965  
Wohnfläche: ca. 277,32 m<sup>2</sup> + 75,03 m<sup>2</sup> Gewerbe  
Grundstück: ca. 1395 m<sup>2</sup> - zu erwartendes Bauland  
Zimmer: 11 + Gewerbe  
Baustil: massiv  
Ausstattung: Standard, vieles renoviert  
Pkw: Garagen, Carports & Stellplätze  
Mietträge: ca. € 37.786 Kaltmieten

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Energiebedarf: 204 kWh  
Energieeffizienzklasse: G  
Baujahr Heizung: 2012

**Kaufpreis: € 850.000**  
Zzgl. 5,95 % inkl MwSt 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.

**Zzgl. 5,95 % 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!**



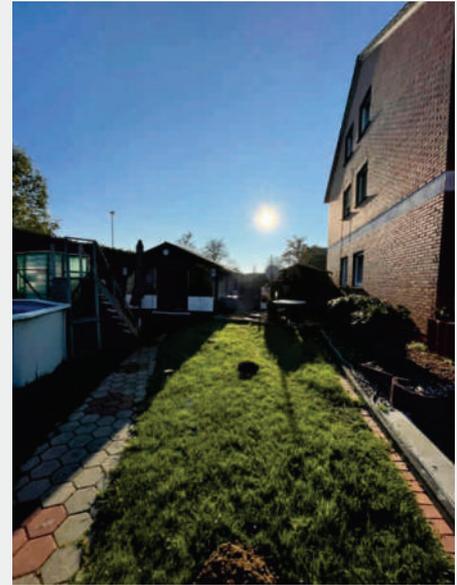
Gartenbereich der Erdgeschosswohnung

Aus Rücksichtnahme auf die Mieter veröffentlichen wir hier keine Innenaufnahmen

**W**ohnungs- und Ladenmieter. Dieses Haus ist von 1965, aber es ist gut in Schuss. In den letzten Jahren wurde einiges gemacht. Das Haus hat eine Einblasdämmung bekommen, die Elektrik wurde erneuert, 2012 wurde eine neue Gasheizung mit Brennwertkessel eingebaut und in dem Zusammenhang alle Heizkörpernischen im Haus entfernt, ebenfalls gab es neue Bäder und auf dem Dach befindet sich eine Solarthermie zur Warmwassererzeugung.

**H A F T U N G :**  
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer\*innen bzw. Vermieter\*innen 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 Gartenbereiche der Mietwohnungen

Die Garagen und Carports





Erdgeschoss

Exposierplan, nicht maßstäblich



Obergeschoss

Exposierplan, nicht maßstäblich



Dachgeschoss



Keller

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum siebzehnten 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, verbindlich und kostenfrei!

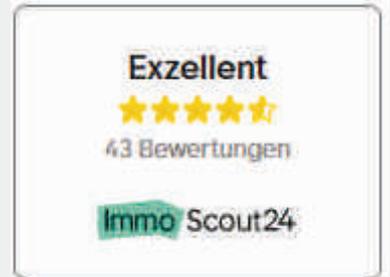
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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.

Gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung weisen wir darauf hin, dass Sie unsere Datenschutzerklärung jederzeit unter <https://www.lamboury-immobilien.de/datenschutzerklärung.php> einsehen können

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!

