

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum!  
Gepflegtes Haus für fleißige Handwerker!



Sehr geräumiges Einfamilienhaus  
in sehr schöner Lage von Wettringen

Keine zusätzliche Käufercourtage!

## Die schöne Eingangstür.



## Das helle Gäste-WC



**E**ine kleine Wohnstraße. Rundum gepflegte Einfamilienhäuser mit großen grünen Gärten. Unser Haus ist eines der schönsten – ein richtiger Blickfang mit seiner kleinen Sandsteinmauer, dem gepflegten Vorgarten, dem Bruchsteinsockel unterm Klinker und dem dunklen Dach. Auch die weißen Fenster sind von Naturstein eingefasst. Das Haus ist von 1953, das Dachgeschoss wurde erst 1957 ausgebaut. Rechts und links gibt es zwei Anbauten. Sie werden sich wundern, wie groß dieses Haus ist. Und es ist sehr hell durch die vielen großen Fenster.

**D**er Eingang ist seitlich, es geht sechs Stufen hinauf. So ist das Erdgeschoss ein Hochparterre. Rechts neben der Haustür liegt im Kellerbereich eine Garage. Da der Keller ja etwas aus der Erde hinausschaut,

ist die Zufahrt sehr flach nach unten. Die schicke Haustür mit dem Rundbogen in die beiden runden Fenster daneben machen richtig neugierig auf dieses Haus. Kommen Sie, wir schauen es uns einmal an. Zunächst eine richtig große Eingangsdiele. Edle Solnhofener Platten, dunkle Holztüren. Links liegt ein schöner Raum, der ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Es gibt ein Waschbecken und nachträglich wurde hier eine Dusche installiert.

**R**echts an der Diele liegen die Garderobe und das weiß geflieste Gäste-WC.

Geradeaus geht es in den Wohnbereich. Zwei mit einer doppelflügeligen Schiebetür miteinander verbundene Räume, viele Fenster. 1980 wurde hier ein Kaminzimmer angebaut.



Die großzügige  
Eingangsdiele.

Das Büro im Erdgeschoss.



Baujahr: 1953, erweitert 1957/65/80 & 1983  
Wohnfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8  
Grundstück: 1.018 m<sup>2</sup>  
Baustil: massiv und hochwertig  
Ausstattung: sehr gepflegt, aber älter  
Pkw: 2 Garagen & Stellplätze  
Bezug: kurzfristig möglich

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf: 227,51 kWh  
Energieeffizienzklasse: G  
Baujahr Heizung: 2000

**Kaufpreis: € 221.000,00**

Das ist praktisch: Als erstes machen Sie den [360-Grad-Online-Rundgang](#) 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.

**Keine zusätzliche 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!**



Essen.  
Wohnen.  
Kamin.

Insgesamt  
über 57 m<sup>2</sup>.



**R**iesige Fenster nach rechts und links bieten schöne Ausblicke in den grünen Garten. Und hinten vor Kopf steht ein imposanter Kamin mit Natursteinsockel und großer Glaskassette. Insgesamt bietet dieser Wohnbereich nun eine Fläche von etwa 57 m<sup>2</sup> - ideal für die große Familie! Über einen kleinen Flur geht es in die kleine Küche. Sie ist noch mit diesen wunderbaren alten Fliesen ausgelegt, zu schade zum Herausreißen. Wie es früher so üblich war, gibt es an der Küche einen kleinen separaten „Spülraum“. Hinter der Küche liegt ein Zimmer, das früher als Spielzimmer genutzt wurde. Vielleicht werden Sie diesen ganzen

Bereich ja umgestalten, um eine große Küche zu erhalten. Nach hinten hinaus wurde 1965 ein Wintergarten angebaut, massiv erstellt, rundum verglast mit Blick in den Garten und ganzjährig nutzbar. Auch ein toller Ort für den Familiensstisch oder als Spielzimmer für die Kleinen.

**D**ie massive Holztreppe führt nach oben. Rechts liegt ein Elternbereich mit Ankleide mit Waschtisch. Überm Wintergarten entstand eine kleine Dachterrasse. Von hier genießen Sie den weiten Blick in die grünen Gärten der Nachbarschaft.



Lichtdurchflutet -  
das Kaminzimmer  
mit dem exklusiven  
Kamin.



Es gibt zwei Bäder. Einmal ein moderneres Duschbad in weiß und dann das ursprüngliche Familienbad mit Wanne und Dusche in hellblau. Natürlich nicht wirklich modern, aber absolut gut in Schuss und richtig Retro. Wir hoffen ja, dass Sie auf so etwas stehen. Ansonsten: einfach ändern! Dann gibt es hier oben noch zwei weitere ordentliche Schlafzimmer und ein kleines 8 m<sup>2</sup>-Gästezimmer. Ja, und dann gibt es noch den Keller. Das Haus ist fast voll unterkellert und bietet so viel Stauraum. Ein separater Kellerausgang an der Rampe zur „Tief“-Garage ist sehr praktisch.

Dann der Garten. Er ist wunderbar grün angelegt und sehr gepflegt. Hier haben Sie jede Menge Privatsphäre und Platz für die spielenden Kinder.

Hinten auf dem Grundstück wurde 1983 eine zweite Garage angebaut. Daneben entstand ein überdachter Freisitz für gemütliche Stunden bei schlechterem Wetter. Insgesamt stehen Ihnen hier mehr als 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Was ist zu tun? Die Gasheizung ist von 2000, die Fenster wurden 1980 erneuert. Die Dachziegel von 1953 sind aus Eternit – da werden Sie auf Dauer sicher etwas machen. Der Dachboden wurde in den 80er Jahren isoliert. Das entspricht sicher nicht dem heutigen Standard, ist aber doch schon einmal ein guter Anfang. Die alten Teppichböden und Linoleumbeläge in einigen Räumen müssen erneuert werden, die Zimmertüren brauchen einen Anstrich.



Die kleine Küche mit danebenliegendem Spielzimmer.



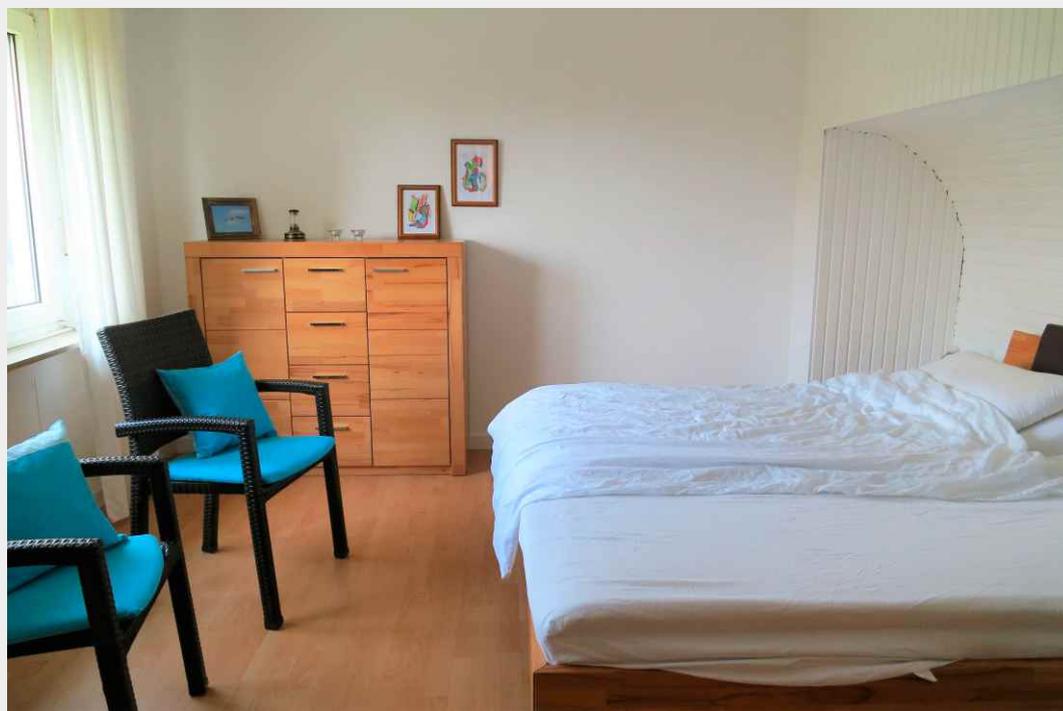
Der schöne Wintergarten.



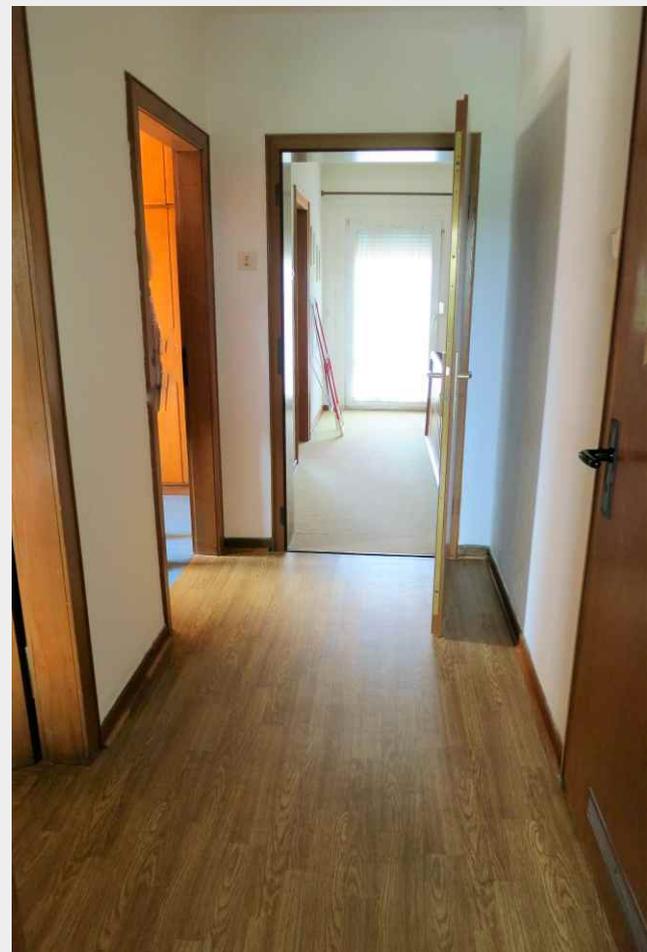
Die Fliesen auf der Dachterrasse sind abgeplatzt. Der aktuelle Wert im Energieausweis ist sehr hoch. Hier müssen Sie allerdings berücksichtigen, dass im Haus eine alte Dame gelebt hat, die das ganze Haus auf 25 Grad geheizt hat. Alte Rippenheizkörper in den Heizkörpernischen, eine Verbesserung der Dachisolierung und auf Dauer eine neue Heizung werden für einen geringeren Verbrauch und erheblich bessere Werte im Energieausweis sorgen. Ansonsten? Tapeten, Kleinigkeiten – Kosmetik eben.

Die Verkäufer wünschen sich, dass die Käufer das Haus leeräumen. Hier brauchen Sie also einen Container und einen Samstag mit vielen guten Freunden. Dafür gibt es aber sicher auch etliche Dinge, die Sie noch gut gebrauchen können: tlw. Möbel, Lampen, Gardinen, Gartengeräte... Eine win-win-Situation eben.

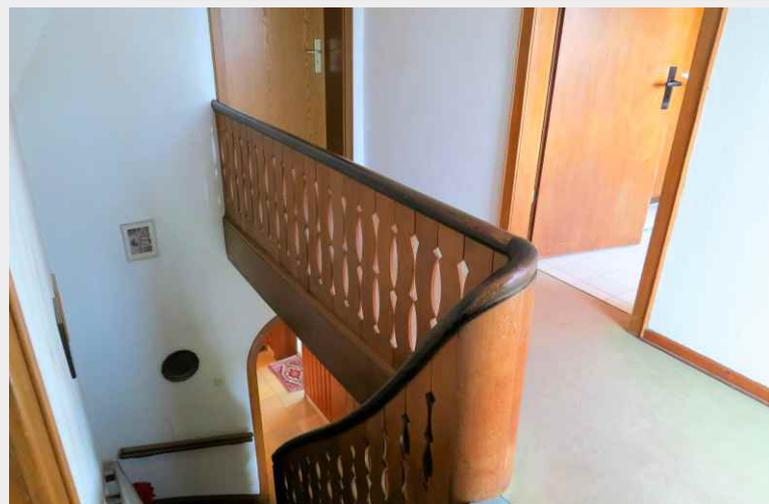
Auch für diese zauberhafte Immobilie haben wir für Sie wieder den praktischen 360 Grad-Online-Rundgang vorbereitet. Einfach auf unserer Homepage auf den Link klicken und anmelden. Und schon kommt per E-Mail der Zugang zu Ihrer privaten Besichtigung am eigenen PC. Und dann sind wir gespannt, ob Ihnen dieses Haus mit dem besonderen Flair auch so gut gefällt wie uns.



Der Elternbereich mit Ankleide.



Das neue Bad.





Zwei weitere  
Schlafzimmer.  
Ein Gästezimmer.  
Das alte  
Familienbad,  
ganz in blau-weiß.



Wettringen! Kennen Sie nicht? Ein zauberhafter kleiner Ort mit etwa 8.000 Einwohnern. Es gibt ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und ein reges Gemeindeleben. Die Grundschule als OGS sowie das Hallenbad sind direkt vor Ort. Weiterführende Schulen gibt es dann in Steinfurt und Neuenkirchen. Insgesamt 4 Kindertagesstätten/Kindergärten mit 15 Gruppen und 10 Tagesmütter kümmern sich um die kleinsten Bewohner.

Wettringen hat zwar eine Bahnhofstraße, aber seit den 60er Jahren keinen Bahnhof mehr. Die nächsten Bahnan-schlüsse gibt es nach 6 km in Burgsteinfurt und im 12 km entfernten Rheine. Auch sonst ist der Ort gut angebunden: in 17 km Entfernung über die B 70 an die A 30 bei Rheine und 12 km entfernt über die B 54 an die A 31 bei Ochtrup. Das Naherholungsgebiet Haddorfer Seen ist mit dem Auto gerade mal 10 Minuten entfernt.

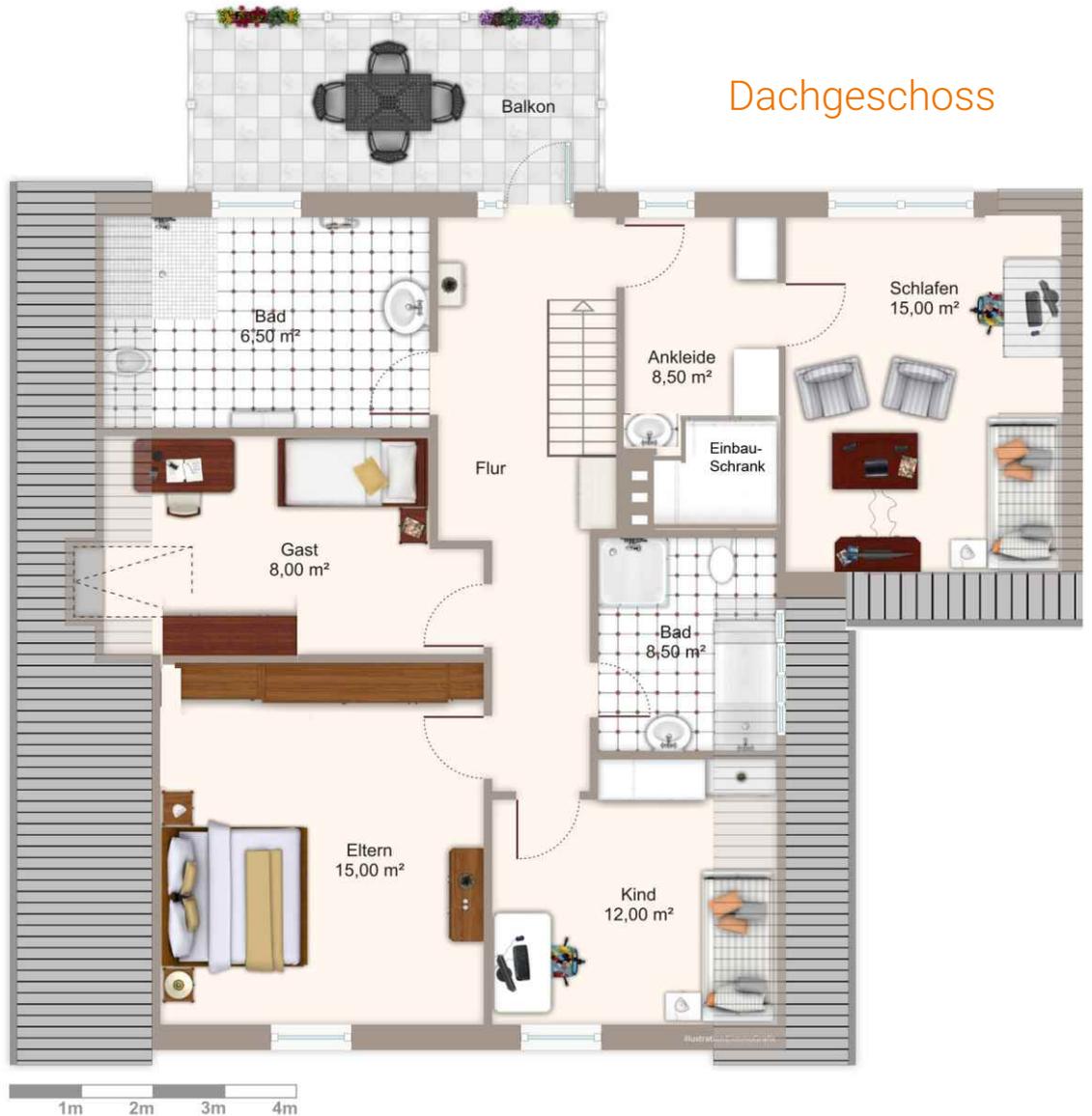
## Erdgeschoss



# Kellergeschoss

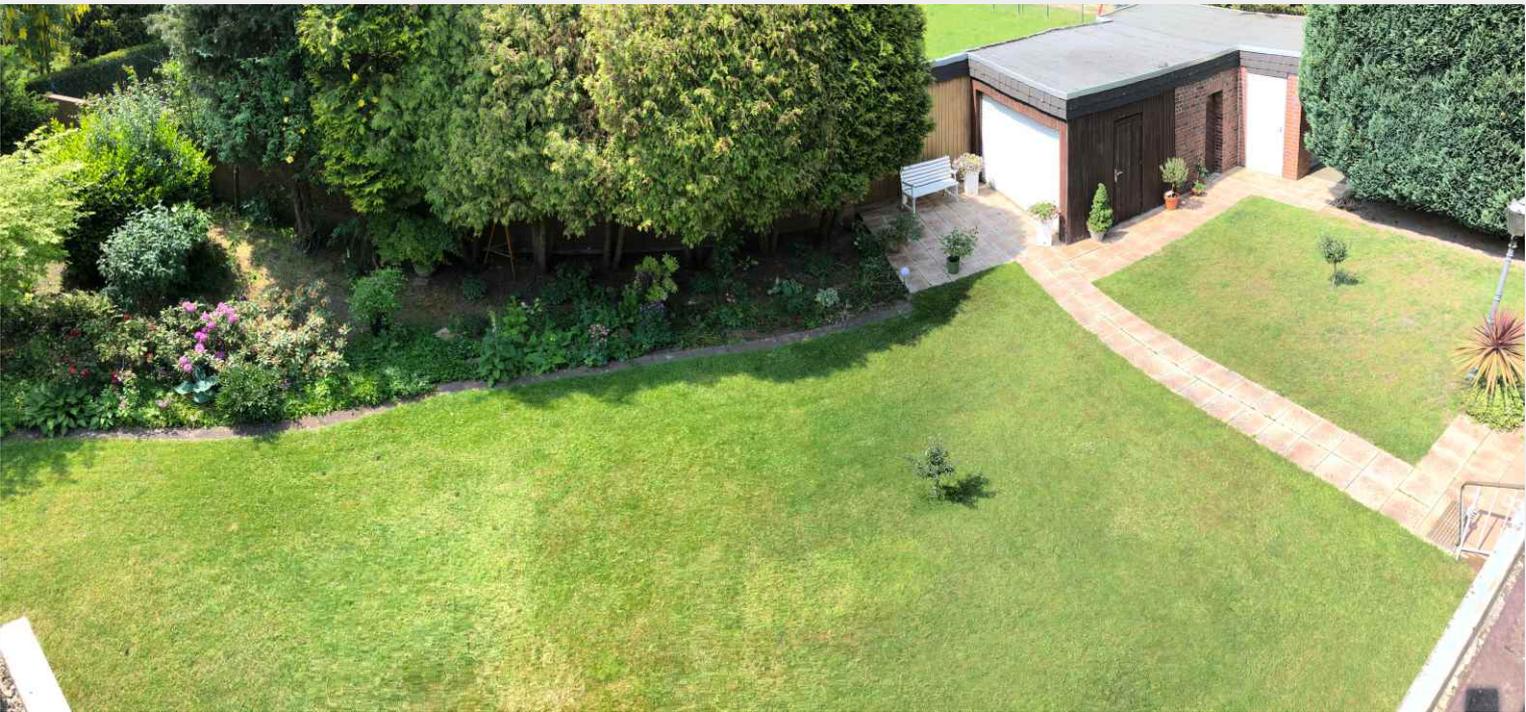


# Dachgeschoss



Jutta Lamboury  
Immobilien

Der schöne Freisitz  
Die Dachterrasse.



Blick von oben in den Garten  
und die gepflegte  
Rückansicht.



Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN



### Wir wurden ausgezeichnet

- zum sechsten Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBILIENSCOUT24
- sowie der Urkunde von Europas führender Immobilienzeitschrift BELLEVUE: Hier gehören wir im internationalen Bestenranking auch in 2019 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 kostenfrei 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)

