

Tolle Lage, tolles Haus, spannender Preis!
Die lukrative Geldanlage!

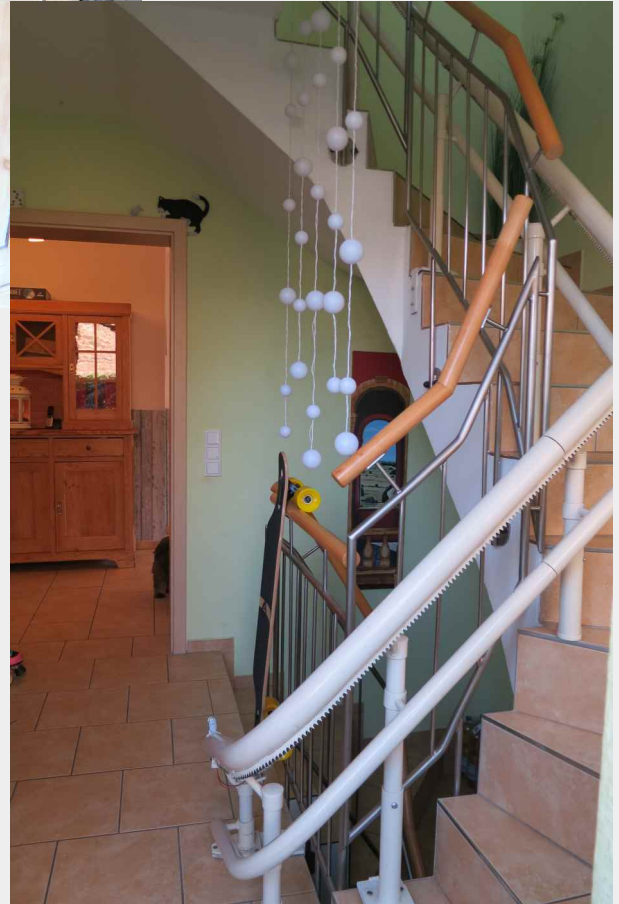


Großzügiges Zweifamilienhaus
in bester Lage von Grevens Stockkamp

Keine zusätzliche Käufercourtage!



Die geräumige Diele
im Erdgeschoss.

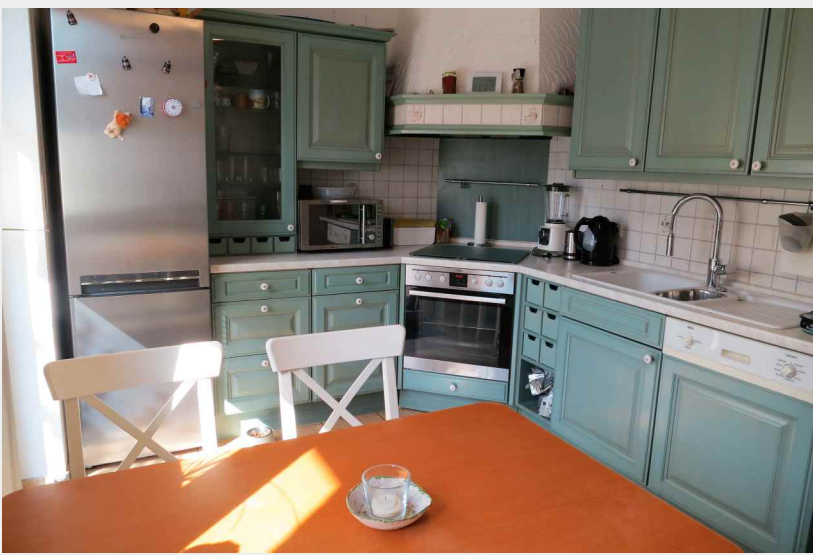


Der helle Hauseingang.

Sie wundern sich bestimmt schon über diesen günstigen Kaufpreis, oder? Wir sagen es besser sofort, dieses tolle Zweifamilienhaus steht auf einem Erbpachtgrundstück. Die Erbpacht liegt monatlich € 259,20. Da der Erbpachtgeber ein Privatmann ist, dürfen bei einer Finanzierung maximal 80 % des Kaufpreises im Grundbuch abgesichert werden. Das bedeutet für Sie: Entweder haben Sie Eigenkapital in Höhe von mindestens € 90.000, auch wenn die Bank Ihnen mehr geben würde. Oder Sie haben „Ersatz-Sicherheiten“ in Form von anderen Immobilien. Das ist eine wichtige Voraussetzung für die Finanzierung! Dafür ist unser tolles Haus so richtig günstig und bietet viel. Kommen Sie, wir schauen es uns einfach mal an.
Zunächst einmal die Lage: wunderbar verkehrs-

beruhigt und sonnig an einer kleinen Spielstraße im Wohngebiet Stockkamp. Hier gibt es viele Spielgefährten für die Kinder. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Und es gibt keinen Baulärm mehr. Denn mittlerweile sind alle Grundstücke in diesem jungen Baugebiet bebaut. Von außen sehen wir auf den ersten Blick, dass dieses Haus mit seinem hohen Dach viel Raum bietet. Seitlich links ist Platz für einen Pkw-Stellplatz. Rechts an der Eingangsseite steht das Carport mit dem geräumigen Geräteraum und einem Holzlager dahinter.

Unser Haus wird aktuell als Zweifamilienhaus genutzt. So ist die Treppe direkt vorne am Hauseingang. Unten stehen Ihnen aktuell 93 m², verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Bad und ein extra Gäste-WC zur Verfügung.



Die gemütliche
Küche mit
Frühstücksecke
und Zugang
zum Garten.



Baujahr: 2006
Wohnfläche: ca. 176 m²
Zimmer: 7 + 2 Küchen, 2 Bäder, 1 WC, 1 HWR
Grundstück: 444 m², ERBPACHT mtl. € 259,20
Baustil: massiv
Ausstattung: hochwertig
Pkw: 1 Carport mit Geräteraum, 1 Stellplatz
Bezug: gut vermietet für mtl. € 1.230 + NK

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 79,66 kWh
Energieeffizienzklasse: C
Baujahr Heizung: 2006

Kaufpreis Haus: € 310.000,00
Kaufpreis PV-Anlage: € 24.000

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!



Richtig schön - das sonnige Wohnzimmer mit Ofen.

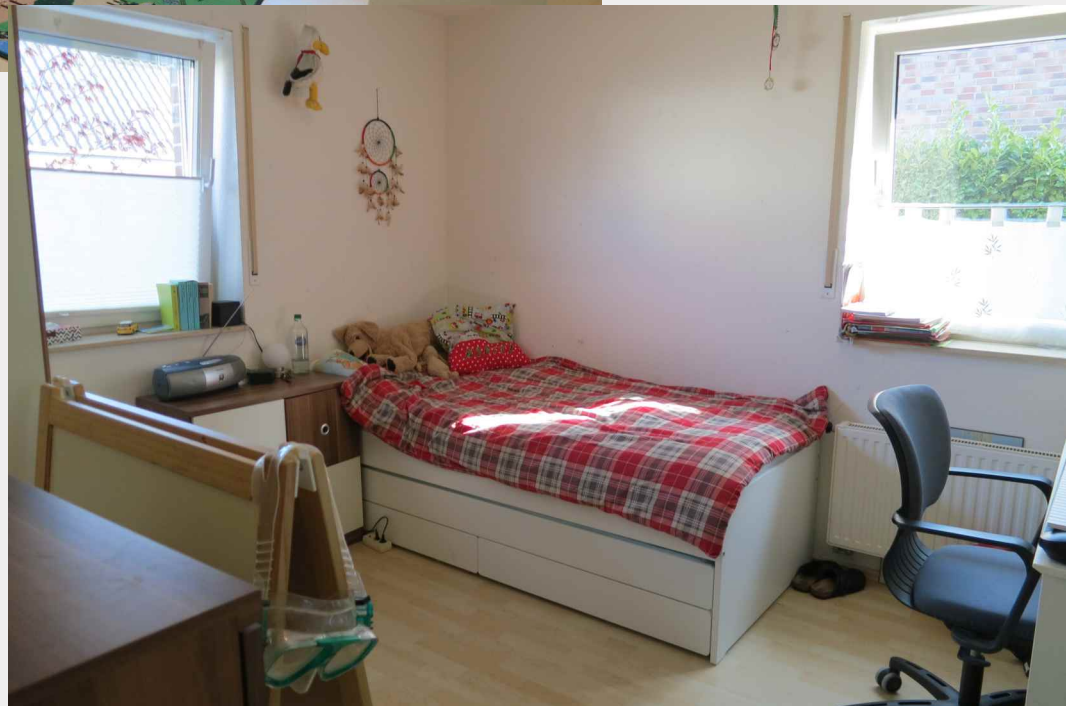
Die drei Schlafräume sind passend geschnitten für ein Elternschlaf- und zwei Kinderzimmer. Helle Fliesen und Laminatböden, schicke Türen in heller Ahornoptik. Das Bad mit 2 Waschtischen, Wanne, Dusche Fenster, alles in weiß gehalten mit einem Boden in cremefarbener mediterraner Optik – richtig schick und richtig familiengerecht. Die freundliche Küche hat Platz für eine Frühstücksecke. Das helle Wohnzimmer ist das Zentrum des Familienlebens. Und der Schwedenofen sorgt für gemütliche Wärme im Winter und reduziert die Heizkosten. Ein kleiner Teilkeller gehört zur unteren Wohnung, er bietet Stauraum und Platz für die Waschmaschine. Von Küche und Wohnzimmer aus betreten wir die riesige Terrasse. Sie ist optimal nach Südwesten ausgerichtet, hier haben Sie jede

Menge Sonne. Der Garten ist ein echter Kindergarten. Es gibt eine Schaukel mit Turnringen und Platz für das Trampolin und einen Sandkasten. Und rundum große grüne Nachbargärten. Durch den Brunnenwasseranschluss können die Bewohner auch im heißen Sommer den Garten sprengen, ohne auf die Kosten zu achten.

Die massive Treppe führt uns nach oben. Aktuell ist ein Treppenlift eingebaut, denn hier wohnt ein älteres Ehepaar. Durch die versetzte Form des Satteldachs gibt es im 1. Stock nur auf der Vorderseite Schrägen. Vor dem Zugang zur oberen Wohnung liegt ein ca. 11 m² großer Raum. Er kann wahlweise der unteren oder der oberen Wohnung zugeordnet werden. Das ist richtig gut durchdacht.



Zwei helle
Kinderzimmer -
und extra für
uns richtig
aufgeräumt!



Wohnzimmer, Schlafzimmer, eine helle Küche mit geräumigen Hauswirtschaftsraum daneben, ein modernes Bad und eine fast 9 m² große Dachterrasse sorgen auch hier für gute Wohnqualität. Die obere Wohnung ist zusammen mit dem „Vor-Raum“ 76 m² groß. Insgesamt gibt es also eine Wohnfläche von ca. 176 m².

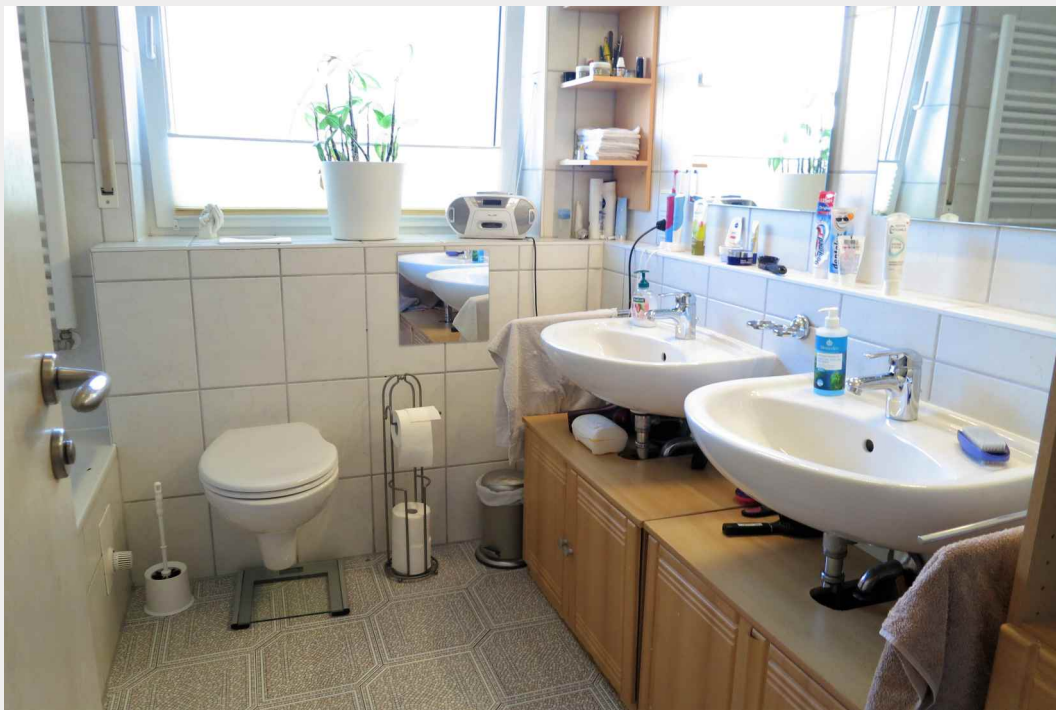
Der Spitzboden ist aktuell nicht ausgebaut, jedoch bereits komplett isoliert und mit zwei Giebfenstern ausgestattet. Er hat eine Höhe von 3,50 m. So ist ein Ausbau leicht möglich, um die Wohnfläche noch weiter zu vergrößern oder eine kleine dritte Wohnung zu schaffen. Denn das Treppenhaus ist extra so angelegt, dass die Treppe weiter nach oben geführt werden kann. Aktuell sind beide Wohnungen bewohnt. Im EG

wird eine Kaltmiete von € 700 erzielt, oben liegt die Miete bei € 530 zzgl. Nebenkosten. Das ergibt eine Kaltmiete gesamt von € 7,28 je m² - eine richtig gute Rendite.

Aktuell sollen die Bewohner beider Wohnungen hier wohnen bleiben. Wir suchen also einen Geldanleger oder einen Käufer, der erst irgendwann einmal selbst hier wohnen möchte.

Das erhöht Ihre Rendite weiter: Durch die optimale Ausrichtung des Daches in Ost-West-Richtung haben die Eigentümer beide Dachseiten mit einer PV-Anlage bestückt. Insgesamt haben unglaubliche 37 Einheiten Platz gefunden. Den produzierten Strom verkaufen Sie an die Bewohner bzw. die Stadtwerke. So erhalten Sie monatlich ca. € 200 retour.

Das Familienbad
im Erdgeschoss -
Morgensonne
inklusive.



Beim Kauf dieser Anlage steigen Sie in den bestehenden Darlehensvertrag über noch € 24.000 ein. Dieser läuft noch bis 2035 zu einem Zinssatz von 2,42 % und kostet mtl. aktuell € 170 für Zins und Tilgung. Dieser Betrag reduziert sich aber ständig durch die bereits getilgten Beträge. Sie sehen, da bleibt richtig was übrig. Eben je nachdem, wie oft die Sonne scheint. Aber bei den derzeitigen Sommern...

Durch die gute Planung gibt es hier für jeden Käufer auf Dauer viele Nutzungsmöglichkeiten. Am liebsten wäre uns ein Geldanleger, der beide Wohnungen vermietet lässt? Aber auf Dauer: Z.B. unten wohnen und oben vermieten. Das reduziert die Kosten und erleichtert die Finanzierung. Und wenn dann der Platzbedarf wächst, nutzen Sie

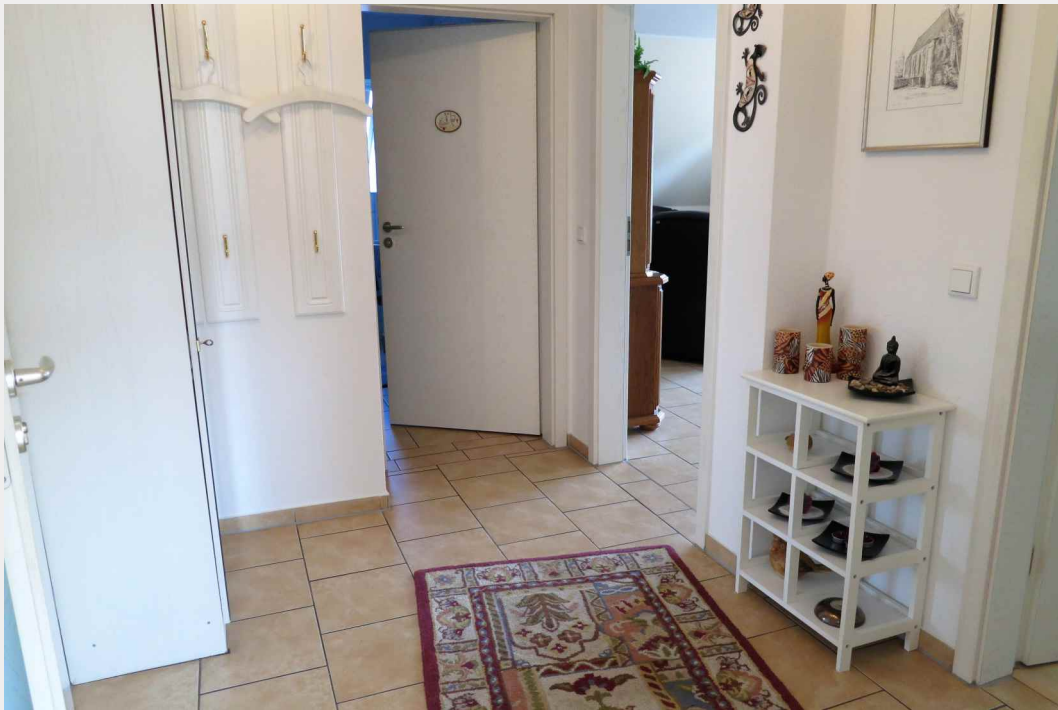
einfach das ganze Haus selbst. Oder Sie lassen oben die Großeltern einziehen oder richten hier Ihr Büro ein. Vielleicht haben Sie ja auch eine große Familie und nutzen das ganze Haus für sich selbst. Hier ist alles möglich. Für getrennte Stromablesung gibt es einen Zwischenzähler, bei Wasser und Heizung ist das leicht einzurichten.

Sie sehen – ein tolles Angebot! Wir haben für Sie wieder einen praktischen 360 Grad-Online-Rundgang installiert. Einfach auf den Link klicken und anmelden. Und schon kommt der Schlüssel zu Ihrer persönlichen Online-Besichtigung direkt ins E-Mail-Postfach. Und danach freuen wir uns auf Ihre Meinung zu diesem interessanten Angebot!

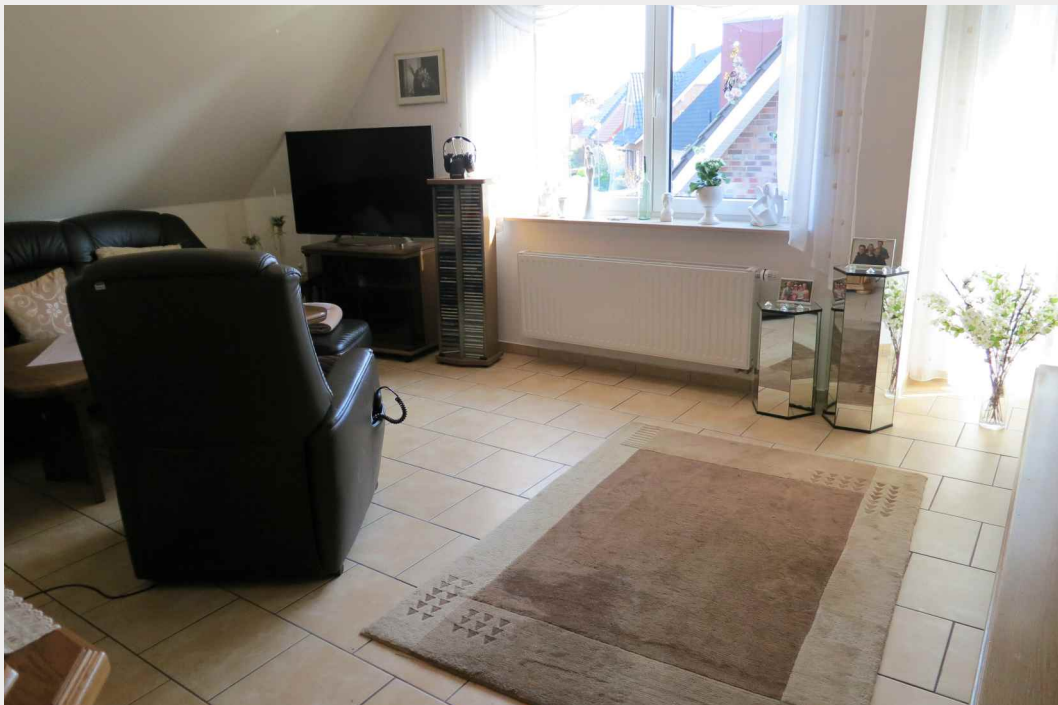
Das Elternschlafzimmer unten
und das Büro oben am Treppenhaus.

Jutta Lamboury
Immobilien





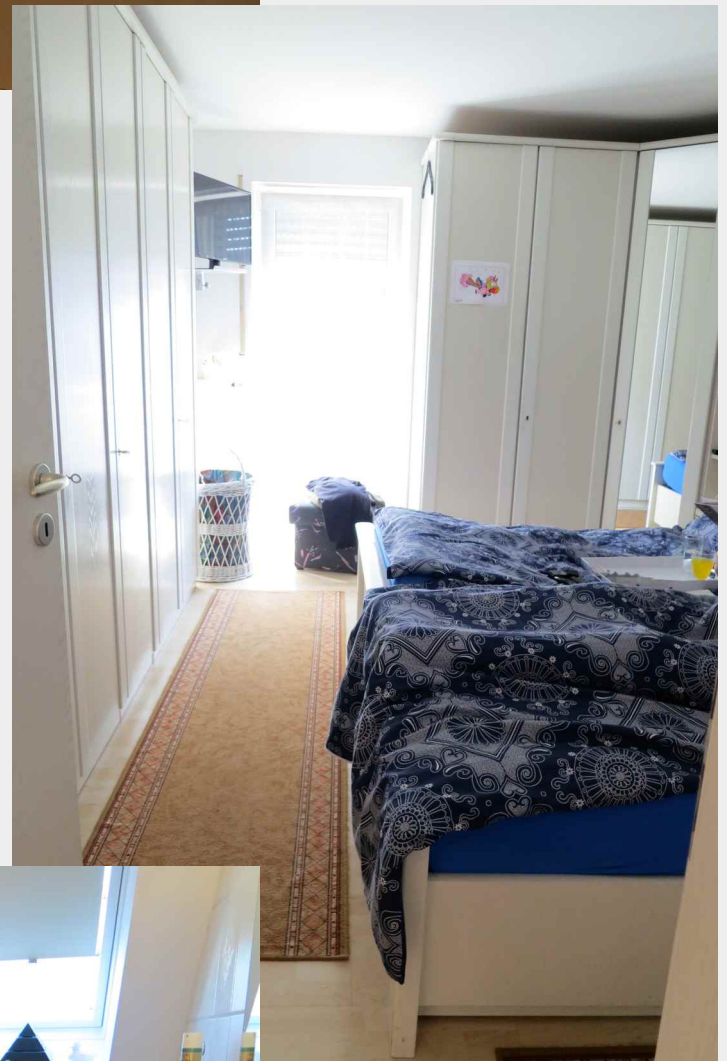
Die obere Wohnung:
die geräumige
Diele und das
gemütliche
Wohnzimmer.



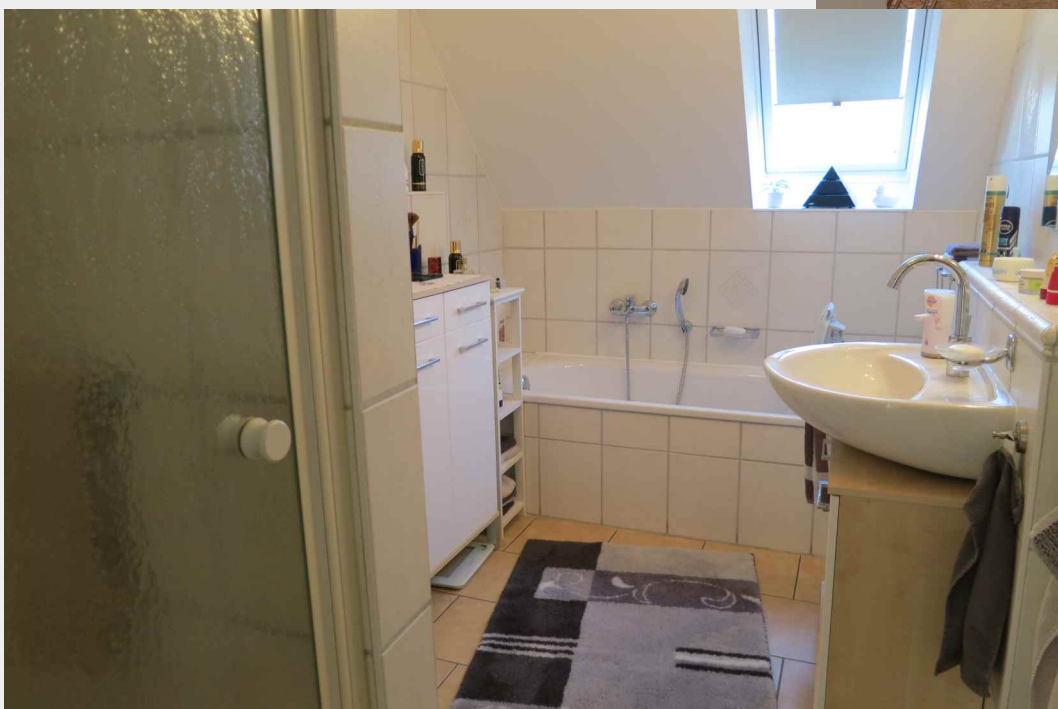


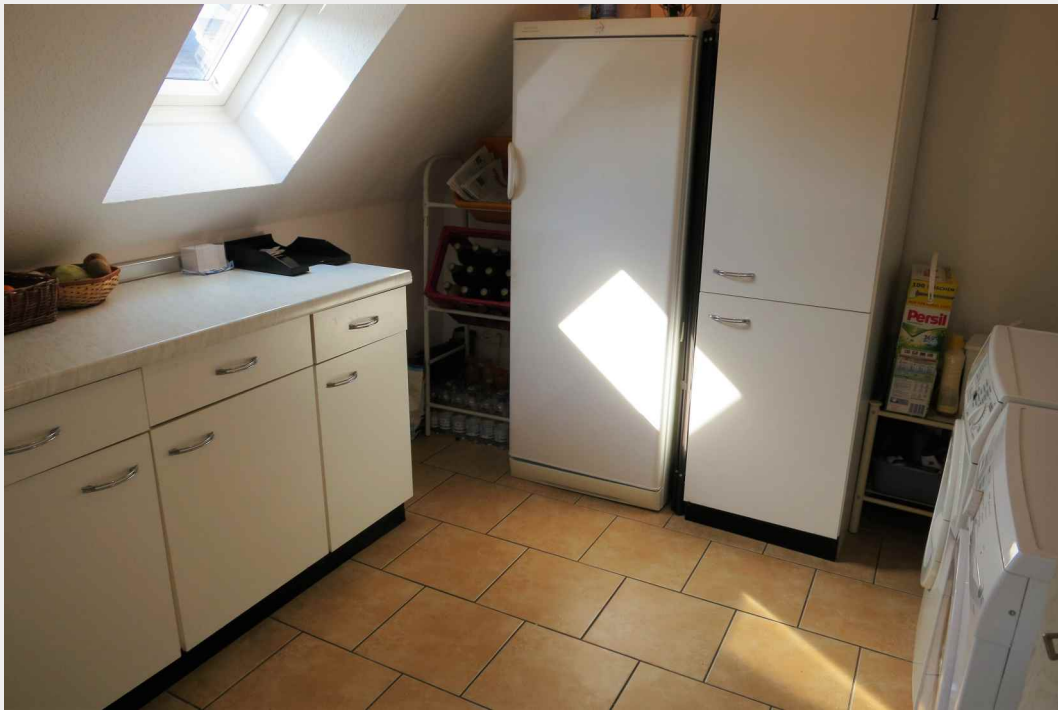
Die Küche mit Essplatz und
Zugang zur Dachterrasse.

Der großzügige
Schlafbereich.



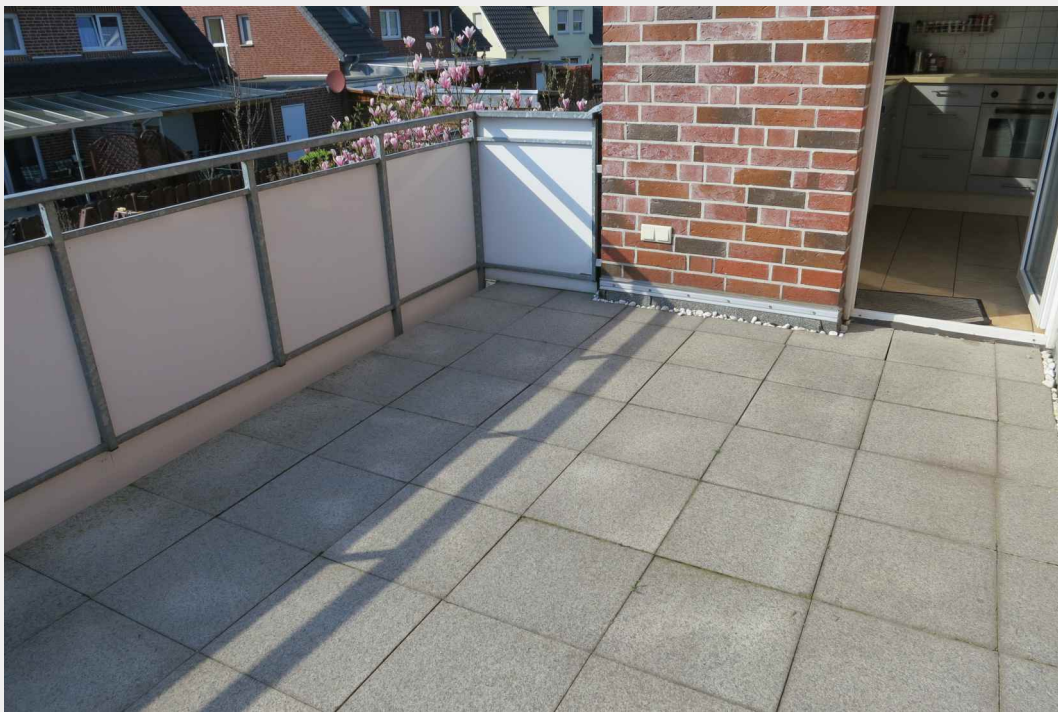
Das schöne Bad mit
Dusche und Badewanne.



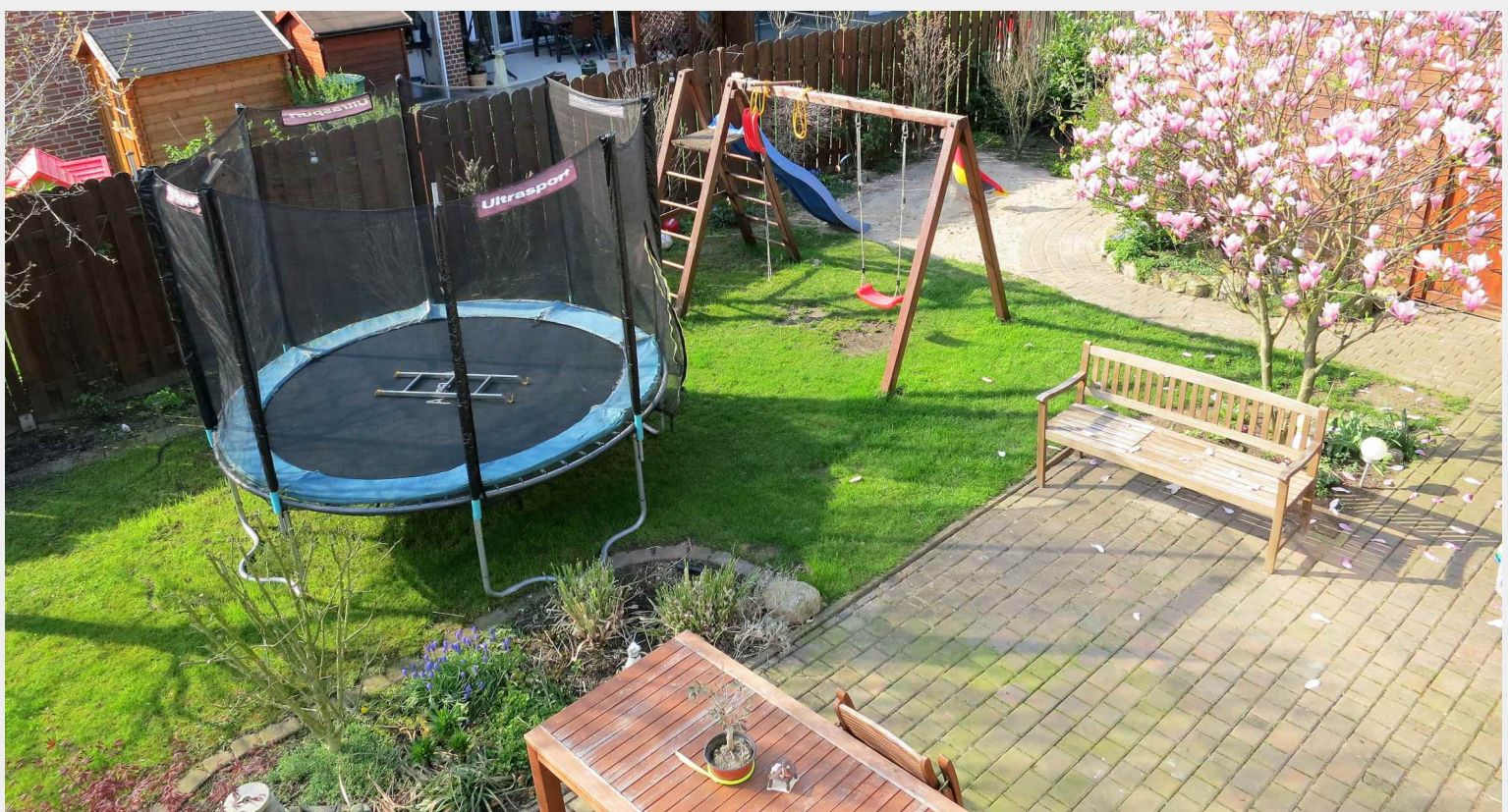
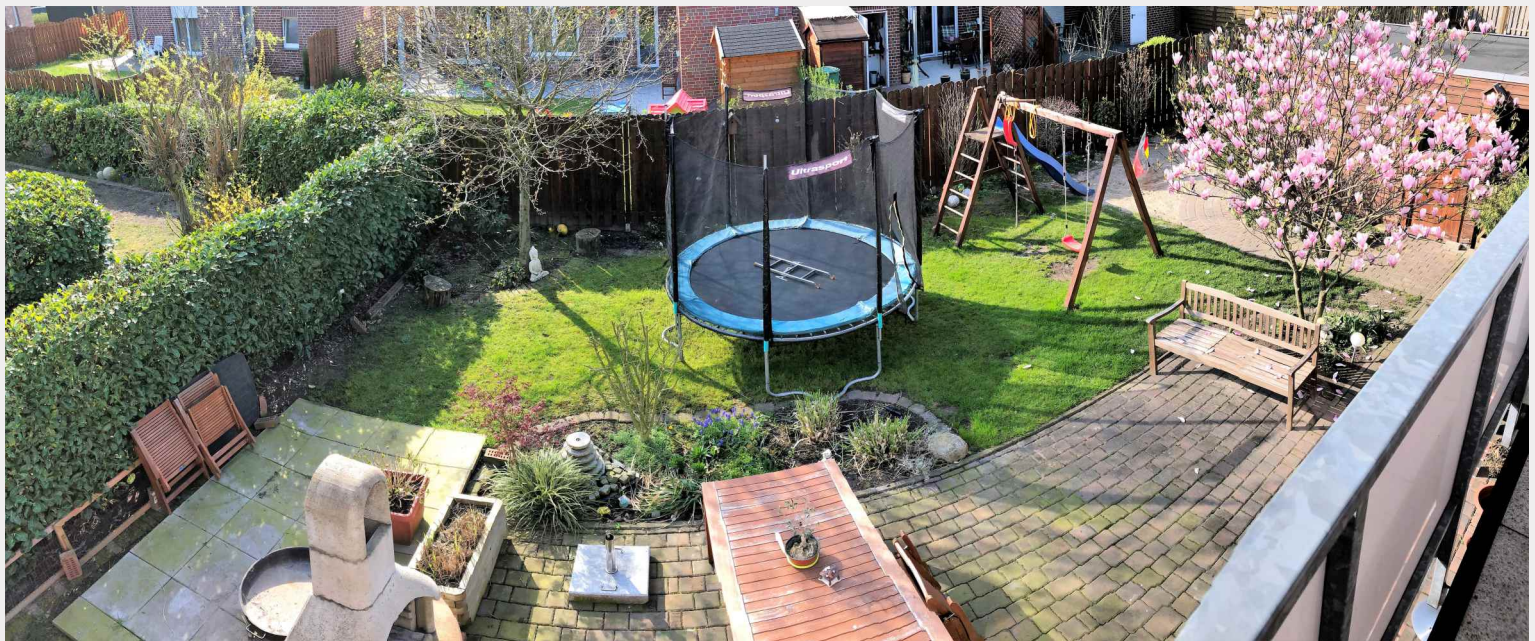


Stauraum:
der praktische
Hauswirtschaftsraum
im DG.
Der ausbaubare
Dachboden.
Geräteraum und
Holzlager hinter
dem Carport.





Traumhaft schön:
Die große Dachterrasse
oben mit Blick in den
grünen Sonnengarten.





Hier noch einmal
die Vorderansicht
von links, die
Rückansicht und
der großzügige
Sonnengarten.



Kellergeschoss





Erdgeschoss

Dachgeschoss



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
www.lamboury-immobilien.de

