

Geldanlage leicht gemacht!  
Sonnenterrasse und eigener Garten!



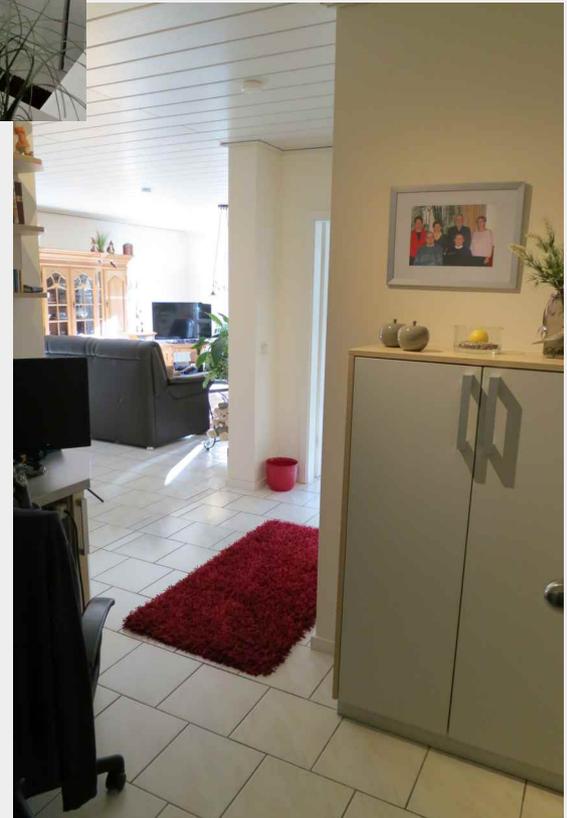
Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung  
in grüner Lage von Greven-Nord

Keine zusätzliche Käufercourtage!



Der geräumige Schlafraum.

Die Eingangsdiele  
öffnet sich zum  
hellen Wohnbereich.



Die kleine Seitenstraße, nicht weit von der Saerbecker Straße, liegt ruhig in der Morgensonne. Hier gibt es wenig Verkehr, hier fährt nur entlang, wer hier wohnt. Und dann führt eine kleine Stichstraße nach rechts. Und dort, ganz am Ende liegt unsere schöne Wohnung. Es gibt nur 3 Wohnungen, die eine Eigentümergemeinschaft bilden. Nette Nachbarn freuen sich auf nette neue Mitbewohner. Unsere Wohnung liegt im Souterrain. Aber jetzt erschrecken Sie bitte nicht! Denn die einzige Stelle, an der Sie das merken, ist das Treppenhaus. Wir gehen eine Treppe nach unten. Auf dieser Etage gibt es zwei kleine Kellerräume, einer davon gehört zu unserer Wohnung und hat Platz für Waschmaschine und Trockner. Und dann öffnet sich die Tür in die Wohnung.

Eine geräumige 6 m<sup>2</sup>-Diele empfängt uns. Sie ist halboffen gehalten zum Wohnraum. Rechts an der Diele liegen ein praktischer Abstellraum und das Bad. Dieses Bad mit seinen weiß marmorierten Fliesen ist richtig schick. Es hat eine Dusche, einen Waschtisch, ein WC und ein Bidet – alles in weiß und sehr gepflegt. Und mit 6 m<sup>2</sup> genau passend in der Größe.

Direkt daneben liegt der Schlafraum. Mit seinen fast 16 m<sup>2</sup> ist er ausreichend groß für Schränke und das große Doppelbett. Zwei große Fenster gehen in Richtung der Terrasse und lassen viel Licht herein.

Nun betreten wir den über 40 m<sup>2</sup> offenen Wohn-Ess-Kochbereich. Anfangs die offene Küche. Gerade Wände für eine große Einbauküche.



Das  
gepflegte  
Bad.



Baujahr: 1994  
Wohnfläche: 74 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Grundstück: ca. 80 m<sup>2</sup> eigener Garten  
Baustil: massiv  
Ausstattung: sehr gepflegt  
Pkw: eigene Garage  
Bezug: Frühjahr 2020

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf: 129,54 kWh  
Energieeffizienzklasse: E  
Baujahr Heizung: 2008

**Kaufpreis: € 150.000,00**

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!**



Die großzügige  
Küche mit  
Blick in den  
Wohnbereich  
und zur  
Sonnenterrasse.



Zwei Fenster an der Anböschung sorgen für Tageslicht. Und es ist Platz für einen richtig großen Esstisch. Der anschließende Sofa-Bereich ist in Richtung der Terrasse ausgerichtet. Drei bodentiefe Terrassenfenster fluten den Raum mit Licht. Von hier aus betreten wir die ca. 10 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse, umgeben von grünen Pflanzsteinen und so schön windgeschützt. Und dann kommt das Highlight der Wohnung. Eine kleine Treppe führt einige Stufen hoch in den Garten. Denn zu dieser Wohnung gehört ein eigener ca. 80 m<sup>2</sup> großer Sonnengarten. Ein geräumiges Gartenhaus bietet Platz für Rasenmäher, Gartengeräte, den Grill und die Gartenstuhlaufgaben. Der Garten ist derzeit pflegeleicht als Kiesgarten angelegt, große Sandsteine bilden ein fantasievolles Pflanzrondell. Aber hier sind Sie in der

Gestaltung natürlich völlig frei. Seitlich führt ein kleiner Weg am Nachbargarten entlang zur kleinen Stichstraße. So haben Sie eine direkte Anbindung, ideal, um die Gartenabfälle heraus oder den großen Sack mit Grillkohle hinein zu bringen. Das ist richtig praktisch.

Die gesamte Wohnung ist hell gefliest, dazu die weißen Türen und Fenster – das Ganze macht einen sehr hellen und freundlichen Eindruck. An eine Kellerwohnung erinnert hier überhaupt nichts. Eine tolle Planung! Eine eigene Garage gibt es auch, sie ist im Kaufpreis bereits enthalten. Die schicke Einbauküche ist erst ½ Jahr alt. Wer mag, kann sie für € 7.000 übernehmen. Außerdem: die Nebenkosten sind wunderbar überschaubar.

Großzügig und hell:  
Ihr neues  
Wohnzimmer.



**E**s gibt eben keinen Aufzug, keine Tiefgarage, keinen Gärtner. Die Eigentümer passen gut auf ihre Immobilie auf. Und der Verwalter macht einen guten Job. So liegt die Rücklage aktuell bei etwa € 5.000. Und an Nebenkosten zahlen Sie hier derzeit € 186. Darin enthalten sind bereits Heizung, Grundsteuer, Rücklage und Verwaltung. Dazu kommen nur noch die eigenen Kosten für Wasser und Strom. Jede Wohnung hat ihre eigene Gasheizung, so zahlen Sie wirklich nur den eigenen Verbrauch.

**W**issen Sie, was hier auch interessant ist? Kaufen und vermieten! Die geringen Nebenkosten sorgen für eine ordentliche Rendite. Und der pflegeleichte Garten gefällt den meisten Mietern. Also auch zur Anlage sehr reizvoll.

Sie wollen selbst einziehen? Die jetzigen Eigentümer haben schon etwas Neues, allerdings wird dieser Neubau erst im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Sie brauchen also etwas Zeit!

Auch für diese Wohnung haben wir eine bequeme 360-Grad-Begehung erstellt. Einfach auf den Link auf unserer Homepage klicken und anmelden. Und schon kommt der Zugang per E-Mail auf Ihren PC. Und danach laden wir Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!



Die schöne Terrasse.



Terrasse.  
Garten.  
Gartenhaus -  
alles inklusive.



Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN



### Wir wurden ausgezeichnet

- zum fünften Mal in Folge mit der Plakette „PREMIUMPARTNER“ von IMMOBIENSCOUT24
- 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 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)

