

Familienglück in ruhiger Sackgassenlage!  
Charmante Doppelhaushälfte in Saerbeck!



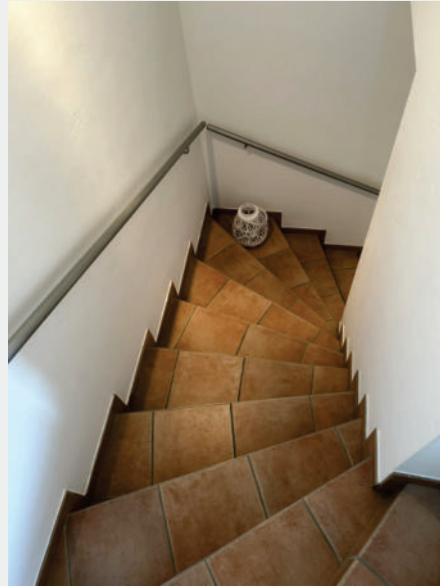
Loswohnen und Wohlfühlen

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Lamboury Immobilien



## Der Eingangsbereich mit dem Gäste- WC und das Treppenhaus

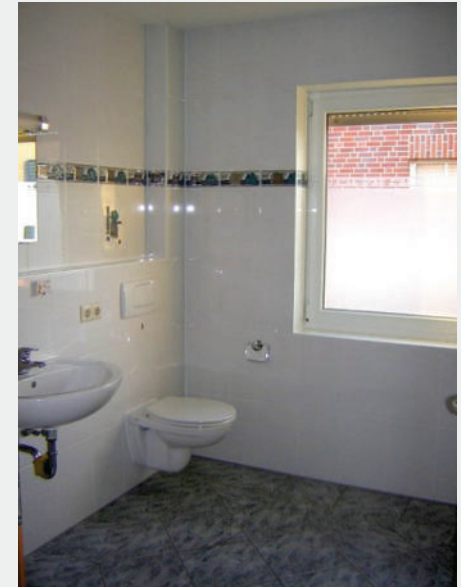


**D**iese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und familienfreundlicher Sackgassenlage von Saerbeck bietet genau das, was sich viele Käufer wünschen: ein durchdachtes Raumkonzept, einen schönen Garten und ausreichend Platz für die ganze Familie. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt vom Erdgeschoss bis in den ausgebauten Spitzboden – eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie das Erdgeschoss mit warmen Terrakottafliesen und einer durchgängigen Fußbodenheizung, die für behaglichen Komfort sorgt.

**H**erzstück ist das großzügige, über Eck gestaltete Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den grünen Garten – ideal für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende im Freien. Die angrenzende Küche mit ca. 11 m<sup>2</sup>

**Ü**berzeugt durch kurze Wege zum Essbereich und einen angenehmen Blick Richtung Straße. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie eine praktische Garderobennische im Eingangsbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafräume mit Parkettboden: ein großzügiges Elternschlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> sowie ein besonders großes Kinderzimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup>. Das helle Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Fenster und ebenfalls angenehmer Fußbodenheizung. Ein echtes Plus ist der ausgebaute Spitzboden, der aktuell als Büro genutzt wird.

**M**it seinem charakteristischen Giebelfenster und viel Tageslicht bietet er einen idealen Rückzugsort – perfekt für Homeoffice, Hobby oder Gäste. Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert und befindet sich ebenfalls im Spitzboden. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem Waschkeller



Der Essbereich, die Küche und das Badezimmer  
im Obergeschoss



Baujahr: 2001  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 270 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

Baustil: massiv  
Ausstattung: normale Ausstattung  
Pkw: Garage + Stellplatz  
Bezug: nach Vereinbarung

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Gasheizung  
Energieträger: Gas  
Energiebedarf: 82 kWh  
Energieeffizienzklasse: C  
Baujahr Heizung: 2020

**Kaufpreis: 372.000 €**  
Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

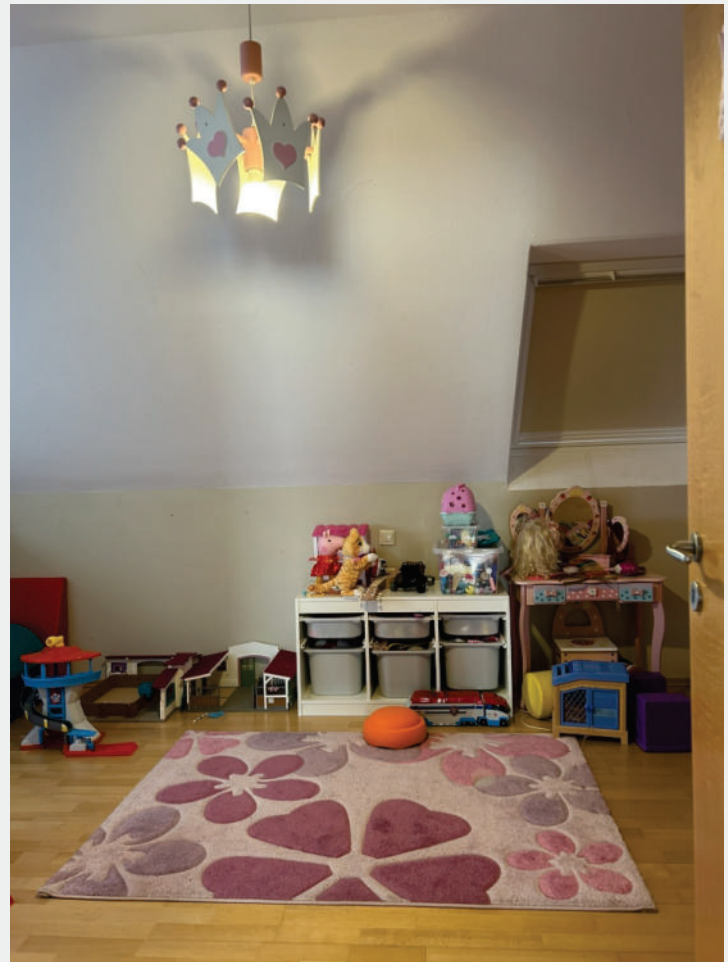
Zwei weitere geflieste Räume, die sich hervorragend als Hobby-, Vorrats- oder Abstellflächen eignen. Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Der Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Die großzügige Garage schafft nicht nur Raum für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Möbel. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage in den Garten. Fazit: Ein rundum stimmiges Zuhause mit viel Platz, durchdachter Aufteilung und angenehmer Wohnlage – ideal für Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.



## Die Schlafräume im Obergeschoss und das Büro im Dachstudio



Symbolbild



**W**ir 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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung

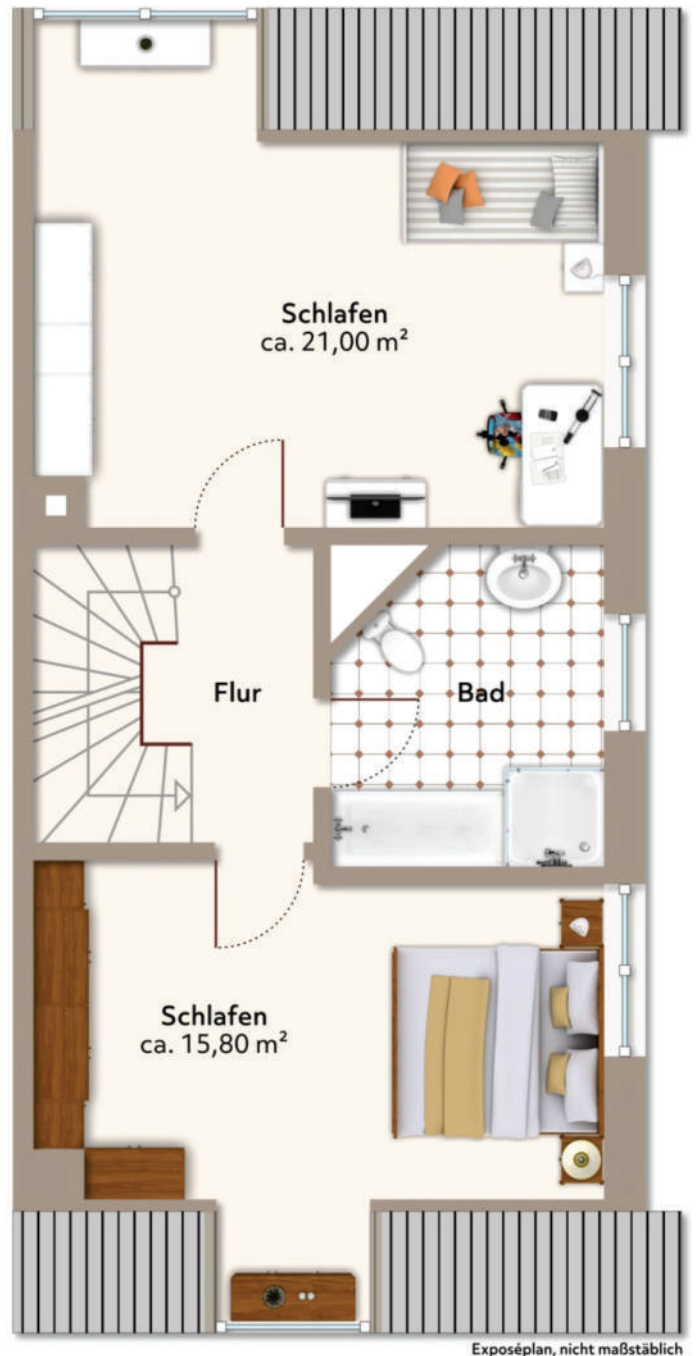


Klein aber fein-  
der toll angelegte  
Garten





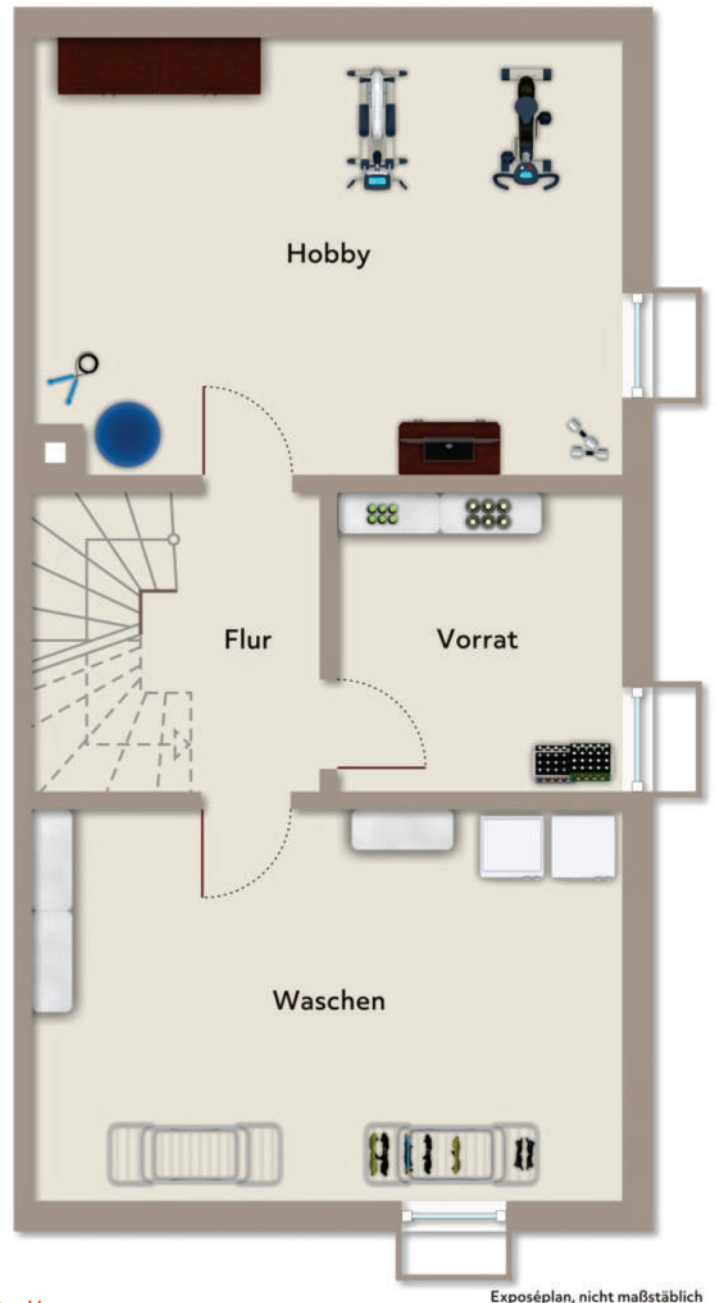
Erdgeschoss



Obergeschoss



Spitzboden



Keller

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum einundzwanzigsten 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, unverbindlich und kostenfrei!

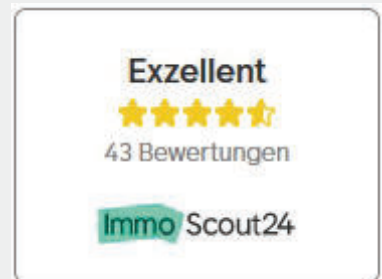
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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)



Unsere allerbeste Werbung:  
Die exzellenten Bewertungen  
unserer Kunden!

