

Kapitalanlage oder Eigennutzung in begehrter Lage – aktuell vermietete Eigentumswohnung in der Wüste von Greven!



4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz  
im 6-Parteien Haus.

Zzgl. 3,57 % Käufercourtage!

Lamboury Immobilien



Eindrücke der  
tollen Wohnung.

Aus  
Rücksichtnahme  
auf die Mieter,  
verwenden wir  
keine aktuellen  
Innenaufnahmen.

Lamboury  
Immobilien



Symbolfoto



Diese attraktive, vermietete Wohnung befindet sich in der beliebten Grever „Wöste“ und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Gebäudetechnik. Das erst 2023/24 errichtete KfW-55-EE-Haus wird über eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer H<sub>2</sub>-ready-Gasheizung versorgt. Damit bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für eine langfristig interessante Kapitalanlage. Mittelpunkt der über 100 m<sup>2</sup> großen Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Von hier aus gelangen die Bewohner direkt auf den angrenzenden Balkon, der den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert. Drei weitere Zimmer mit Größen zwischen ca. 11,5 m<sup>2</sup> und ca. 17 m<sup>2</sup> lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. In den Schlafräumen wurde hochwertiger Vinylboden verlegt. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche, einer Badewanne

und einem Waschtisch. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzen das durchdachte Raumangebot. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Ein rollstuhlgerechter Aufzug ermöglicht einen komfortablen und weitgehend barrierearmen Zugang zur Wohnung. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz. Ein separater Fahrradraum sowie ein eigener Abfallraum stehen den Bewohnern des Hauses ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 1.200 Euro – dies entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 14.400 Euro. Eine moderne Immobilie in gefragter Lage, die zeitgemäße Ausstattung, Energieeffizienz und attraktive Mieteinnahmen überzeugend miteinander verbindet.





# Lamboury Immobilien



Baujahr: 2023  
Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Baustil: massiv  
Ausstattung: gehobene Ausstattung  
Pkw: Stellplatz  
Bezug: vermietet

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Strom-Mix Erdgas E  
Energiebedarf: 16,2 kWh  
Energieeffizienzklasse: A+  
Baujahr Heizung: 2023

**Kaufpreis: 443.000 €**  
zzgl. 3,57 % Käufercourtage!



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

**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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung

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?

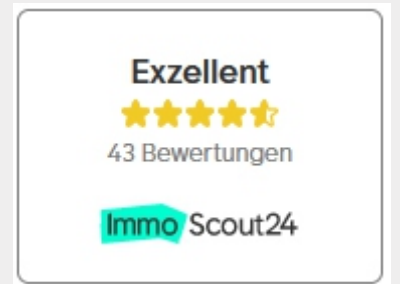
Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche MARKTWERTANALYSE an. Kompetent, unverbindlich und kostenfrei!

### 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.

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!