

Lieben Sie die Natur?  
Ökologisch wohnen – gesund leben!

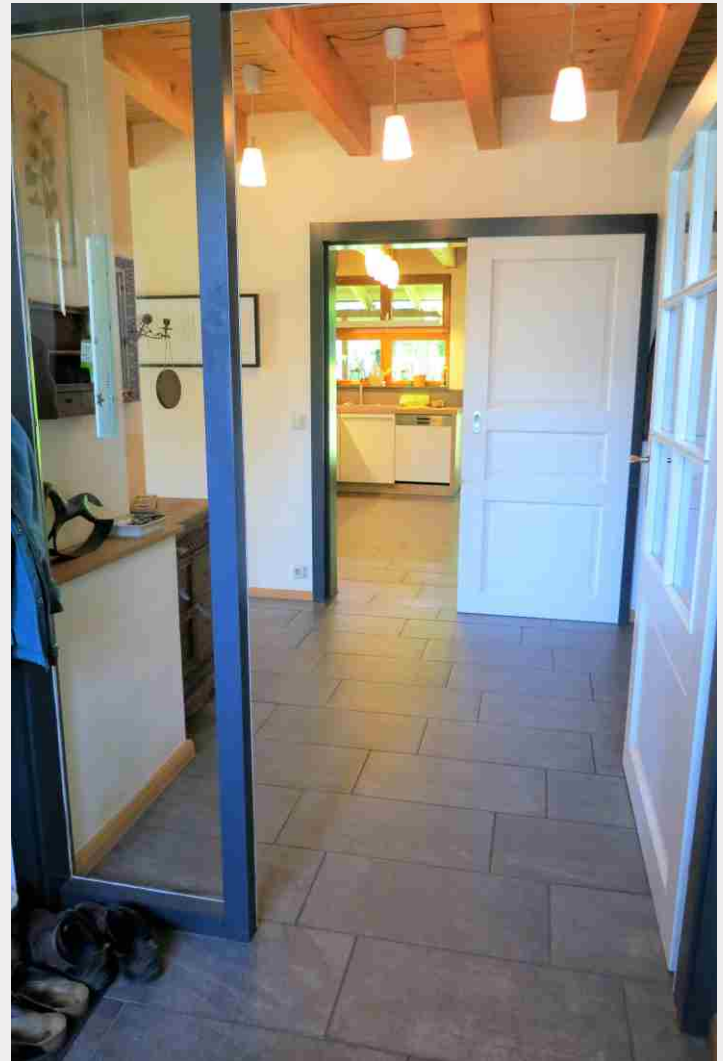


Außergewöhnliches Niedrigenergie-  
Ein- bis Zweifamilienhaus in Greven

Keine zusätzliche Käufercourtage!



Treten Sie ein!  
Der schöne Hauseingang  
und die helle Eingangsdiele.



**D**ieses Haus verkaufen wir wirklich nur an Sie, wenn Sie die diese vielen spannenden Details auch zu schätzen wissen! Denn diese Immobilie ist nicht nur bestens durchdacht und wunderbar gemütlich, sie ist auch ökologisch etwas ganz Besonderes. Das Haus wurde 1995 als Öko-Niedrigenergiehaus gebaut. Es war damals seiner Zeit weit voraus und fand Erwähnung in allen Medien. Und auch heute noch ist es ein Beispiel für energiearmes Wohnen und beste Ökologie. Aber dazu später. Denn auch ohne diese technischen Feinheiten ist diese Immobilie einfach ein traumhaft schönes Zuhause für Sie und Ihre Familie. Kommen Sie, wir schauen es uns einmal an.

Schon von außen sehen wir, dass das kein 08/15-Haus ist. Es wurde individuell geplant und

ist bestens durchdacht. Vorne an der Straßenseite ist das Haus zweigeschossig, nach hinten dann mit dem versetzten Satteldach 1 ½-geschossig. So gibt es nur hinten die gemütlichen Dachschrägen, alle Räume sind bestens zu nutzen. Vorne gibt es den schönen roten Münsterländer Klinker, dazu passen die hochwertigen Echtholz-Sprossenfenster und die Haustür im warmen Hellbraun sehr gut.

**I**m Sommer ziert grüner Efeu die Vorderseite des Hauses. Der grüne Vorgarten ist von einem Holzzaun umgeben, dieses Haus hat auf den ersten Blick sein ganz eigenes Gesicht. Die massive Holzterrasse nach oben liegt vorne am Eingang und ist ein echtes Schmuckstück. Die fast 13 m<sup>2</sup> große Diele hat pflegeleichte moderne Fliesen in anthrazit.



So sieht die Vorderansicht aus.  
Und auf dem Carportdach blüht  
der Asparagus.



Baujahr: 1995  
Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6 & 2 Küchen und 2 Bäder und WC  
Grundstück: ca. 970 m<sup>2</sup>  
Baustil: Öko-Niedrigenergie-Holzständerwerk  
Ausstattung: sehr hochwertig  
Pkw: Doppelcarport und bis zu 4 Stellplätze  
Bezug: ca. Frühjahr 2020

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Gas, Solar, Wärmepumpe  
Endenergiebedarf: 110,47 kWh  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr Heizung: 2005 / 1995

**Kaufpreis: € 545.000,00**

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 geräumige Diele.

Das schick renovierte  
Gäste-WC.



Sie bietet Platz für viele Kinderstiefel, Bobbycars und eine große Garderobe. Diese Diele öffnet sich links in Richtung Wohnbereich. 37 m<sup>2</sup> Fläche mit vielen Fenstern und schönem Echtholzparkett bieten viel Platz zum Leben. Ein Kaminofen mit Putzfassade sorgt im Winter für gemütliche Wärme. Am Wohnbereich liegt der beheizte voll verglaste und ganzjährig nutzbare offene Wintergarten mit den warmen Terracotta-Fliesen – ein idealer Platz für den großen Familien-Esstisch. Die 14 m<sup>2</sup> große Küche hat eine praktische Schiebetür. Sie ist derzeit durch eine Wand vom Wohnraum abgetrennt. Eine großzügige Durchreiche ist äußerst praktisch und verbindet die Köchin auch optisch mit dem Rest der Familie oder den Gästen. Sie möchten eine offene Küche? Das ist ja eine der Besonderheiten bei der Holzrahmen-

bauweise. Mit sehr geringem Aufwand und wenig Dreck lassen sich Wände öffnen oder entfernen. Direkt an der Küche liegen Vorrats- und Hauswirtschaftsraum – insgesamt fast 10 m<sup>2</sup> Fläche mit viel Stauraum. Der Wäscheschacht von oben endet direkt über der Waschmaschine. Das Gäste-WC ist modern und ein echter Hingucker. Rechts von der Diele führt ein Flur in den Schlafbereich. Ein 25 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Schlafraum liegt hier – ideal als Elternbereich, Büro oder eben die Einliegerwohnung.

Dennoch es gibt im EG noch ein modernes seniorengerechtes Duschbad und ein Raum, der als Küche geplant ist. Sie müssen nur eine Tür schließen. Und schon ist dieser Bereich die kleine 42 m<sup>2</sup>-Einliegerwohnung mit separatem Außeneingang.



Großzügig -  
Ihre neue Küche.

Mit viel Durchblick  
zum Wohnraum.



Das gesamte Erdgeschoss hat vor einigen Jahren neue Bodenbeläge erhalten.

Oben liegen alle Räume an der langen Diele. Zwei je 20 und 21 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer, ein großzügiger Elternbereich mit eigener Ankleide und ein kleines Büro. Das Familienbad mit seinen 12 m<sup>2</sup> mit großer gemauerter bodentiefer Dusche, großer Zweisitzer-Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Fenster wurde vor wenigen Jahren renoviert und ist in weiß und anthrazit gehalten. Eingelassene Leuchten, kleine gemauerte Ablagen und die Mosaikwand in weiß-dunkel machen dieses Bad zu etwas ganz Besonderem. Da werden sogar Morgenmuffel munter. Und groß genug ist der Raum auch, wenn es morgens mal schnell gehen muss. An

zwei Räumen hinten liegt ein Balkon, von hier aus haben wir einen wunderbaren Blick in den Garten. Sie werden begeistert sein.

Das Grundstück hat eine Größe von 970 m<sup>2</sup>, hinten läuft es etwas schmaler zu. Die große Sonnenterrasse ist überdacht, ein Außenkamin lädt ein zu gemütlichen Stunden. Die Rückwand des Hauses hat eine schöne Lärchenholzfassade. In einer Ecke steht ein Gewächshaus für Tomaten, Salat und Frühblüher. Ein bunter Peter-Lustig-Bauwagen mit Wintergarten-Erweiterung wird sicher das Sommer-Paradies für Ihre Kinder oder Gäste. Wir sehen grün und jede Menge Blumen und Sträucher. Ein liebevoll angelegter Teich mit einem Bachlauf sorgt für leises Plätschern. Diese grüne Oase ist ein echtes Biotop.



Der Wohnbereich -  
ein echter  
Wohnraum.



**E**in ca. 47 m<sup>2</sup> großer Abstellraum hinter dem Doppelcarport bietet Platz für die Werkstatt, den Grill, die Fahrräder und ersetzt den Keller. Vor dem riesigen Carport ist Platz für zwei weitere Pkw. Und links am Haus können zwei weitere Autos parken. Das sollte reichen für den Fuhrpark der Familie. Das Dach von Carport und Geräteraum ist sehr hübsch begrünt. Es gibt eine praktische Staubsaugeranlage. Sie steht in der Werkstatt. Das ist geräuscharm und gut für Hausstauballergiker. Die offenen Holzbalkendecken im gesamten Haus strahlen viel Gemütlichkeit aus und bieten hohe Räume.

**D**urch den interessanten Grundriss können Sie dieses Haus auf mehrere Arten nutzen. Aktuell ist es ein EFH mit einer Wohnfläche von 188 m<sup>2</sup> und einer kleinen

42 m<sup>2</sup>-Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang. Aber auch die Nutzung als großes Einfamilienhaus mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist möglich. Oder Sie teilen es in ein Zweifamilienhaus – dann hat es unten ca. 130 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern, Küche, Bad und WC. Und oben noch einmal 88 m<sup>2</sup> als 3-Zimmer-Wohnung. So kann dieses Haus sich immer wieder Ihren Wünschen anpassen. Zu Anfang sind Sie vielleicht nur eine kleine Familie. Dann helfen Ihnen die Mieteinnahmen bei der schnelleren Tilgung. Und später dann, egal, ob die Familie wächst oder Sie Platz brauchen für die Oma, Ihr Büro/ Gewerbe oder das au pair, wandeln Sie das Haus einfach. Dazu müssen Sie nur ein paar Türen öffnen bzw. schließen. Die separate Ablesung von Heizung/Wasser/Strom für diese möglichen Varianten ist schon eingerichtet.



Der  
lichtdurchflutete  
Wintergarten.



**D**ie innovative Technik: Das Gebäude wurde in Holzrahmenbauweise errichtet, natürlich nur mit Standardhölzern, nicht mit Tropenholz. Es wurde aufs Allerbeste isoliert. So sind die Hohlräume der Außenwände mit 18 cm Zellulose gefüllt. Auf winddichte Verarbeitung wurde allergrößter Wert gelegt. Im Dachgeschoss ist die Technik des Hauses untergebracht. Es gibt eine moderne Warmluftheizung als Fußbodenheizung, unterstützt von 4 Solarplatten und einer Gas-Brennwert-Therme.

**E**ine kontrollierte Be- und Entlüftung entzieht der verbrauchten Luft die Wärme und führt sie über einen Wärmetauscher der Frischluft zu. Das sorgt nicht nur für minimale Heizkosten, sondern ist durch die elektrostatischen Filter auch

besonders gut für Pollenallergiker. Und die Luftfeuchtigkeit im Gebäude ist so auf einem konstanten Niveau. Die Kosten für Heizung, Warmwassererwärmung und Allgemeinstrom liegen in diesem Haus bei nur € 245 – und das bei 230 m<sup>2</sup> und einer Nutzung durch 5 Personen. Der zur Sonnenseite hin am Haus liegende Wintergarten hat von außen die Fenster in blau und von innen im warmen Holzton. Zu Anfang ist er einmal zweigeschossig gebaut worden, vor einigen Jahren wurde das Dach tiefer gesetzt, das erwies sich als praktischer. Und so entstand auch der Platz für die vier Solarplatten.

**D**ie Lage: vorne gibt es eine Straße, tagsüber fließt der Verkehr, gegen Abend ist es ruhig. Nach hinten raus ist es nur grün, grün, grün.

Die mögliche  
Einliegerwohnung  
im Erdgeschoss.  
Mit eigenem  
Eingang von der  
Seite.



**H**aus und Garten sind umgeben von den großen und grünen Gärten eleganter Einfamilienhäuser. Der nächste Supermarkt und Bäcker sind nur 500 m entfernt, der nächste Kiosk ist sogar direkt um die Ecke. Und bis in die Fußgängerzone sind es gerade einmal 750 m. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls prima zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

**S**ie sehen, dieses Haus ist ein echter Wohntraum für die ganze Familie und bietet 1000 und eine Möglichkeit. Wir haben auch hier wieder den praktischen 360-Grad-Online-Rundgang für Sie vorbereitet. Einfach den Link auf unserer Homepage anklicken und anmelden. Und schon kommt per E-Mail der Zugang zu Ihrer persönlichen Online-Besichtigung. Und dann freuen wir uns auf Ihre Meinung zu diesem außergewöhnlich schönen Angebot.









Im 1. Stock haben wir vier große Räume am langen Flur - alle Böden mit schönem Echtholzparkett.







Ihr neues Bad - großzügig,  
individuell und hell.

Ideal auch für Morgenmuffel!



Das gemütliche Sommer-Wohnzimmer: die großzügige überdachte Terrasse mit dem gemauerten Kamin.





Der Peter-Lustig-Bauwagen mit dem verglasten Anbau.  
Den werden Ihre Kindern bestimmt schnell für sich erobern.



Die Rückansicht mit der individuellen Bauweise in Holz.





Jutta Lamboury  
Immobilien



Gute Idee: hier wohnen  
die Mülltonnen.



Werkstatt  
und  
Glashaus.



Gartenimpressionen -  
diese grüne Oase ist mit Worten  
nicht zu beschreiben...



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)

