

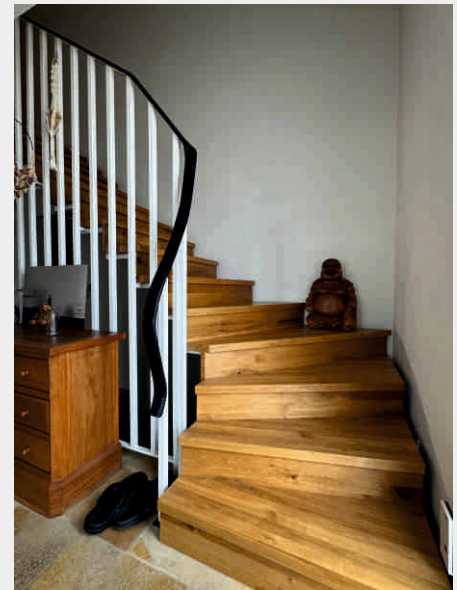
## Großzügiges, gehobenes und komplett saniertes Einfamilienhaus in Saerbeck!



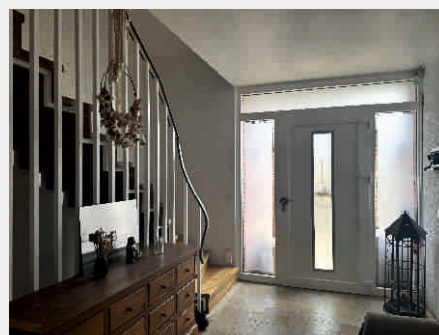
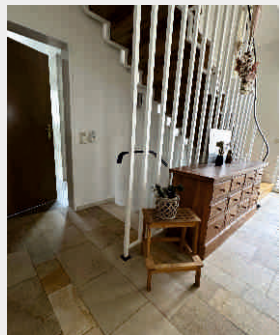
Tolle Lage - schönes Haus - viel Platz zum Leben!

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Jutta Lamboury Immobilien



## Die Ansicht des Hauses und der Eingangsbereich



Das schöne Einfamilienhaus liegt in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Saerbeck. Das Eckgrundstück ist ca. 650 m<sup>2</sup> groß und komplett eingezäunt mit einem Doppelstabmattenzaun, der vor Blicken schützt. Aber sehen wir uns das Haus doch einmal genauer an. Es ist aus dem Ursprungsbaujahr 1973. Allerdings erinnert nur noch wenig daran, da es die Eigentümer 2020 vom Dach bis in den Keller saniert haben. Der Keller wurde isoliert und eine neue Drainage ums Haus gelegt.

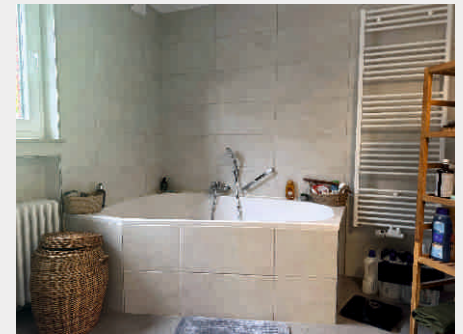
Die Öltanks der ca. 20 Jahre alten Ölheizung wurden erneuert. Im ehemaligen Saunaraum des Kellers ist ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche und WC entstanden. Falls Ihnen im Erdgeschoss ein Zimmer fehlt, können Sie so durchaus Ihre Gäste im Keller einquartieren, denn im großen gefliesten Hobbykeller mit Tageslichtfenster ist genug Platz für ein großes Gästebett. In dem Vollkeller gibt es zusätzliche einen Werkraum, einen

Waschkeller und einen großzügigen Vorratskeller. Wir gehen die Kellertreppe hinauf und stehen in der hellen Diele. Dort ist ausreichend Platz für Schuhschrank und Garderobe. Eine Holztreppe führt ins 2020 ausgebaute Dachgeschoss. Aber wir sehen uns erst im Erdgeschoss um. Von der Diele gelangt man rechts in das Badezimmer, an dem das ca. 16 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer liegt. Das Badezimmer ist ebenfalls erst knappe vier Jahre alt. Durch die großen zeitlosen grauen und beige Fliesen, die Eckbadewanne, die zwei Waschtische und die geräumige begehbare Dusche ist es zur richtigen Wohnfühloase geworden.

Der Raum geradeaus an der Diele kann mit seinen knapp 10 m<sup>2</sup> das Kinderzimmer oder auch Ihr Büro werden. Links an der Diele liegt die ca. 9,5 m<sup>2</sup> große Küche mit direktem Zugang in den Essbereich. Das ist praktisch. So kann der Koch an den Gesprächen der Gäste teilhaben. Die Küche im



Das schöne helle Bad  
im Erdgeschoss



Links der Waschkeller  
und das Bad im Keller

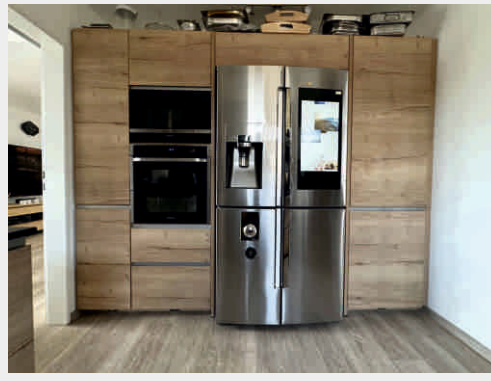


Baujahr: 1973, 2020 kernsaniert  
Wohnfläche: ca. 177 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 650 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6  
Baustil: massiv  
Ausstattung: gehoben  
Pkw: Garage + Stellplätze  
Bezug: nach Vereinbarung

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Ölheizung  
Energieträger: Öl  
Energiebedarf: 196,3 kWh  
Energieeffizienzklasse: F  
Baujahr Heizung: 2005

**Kaufpreis: € 424.000**  
Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

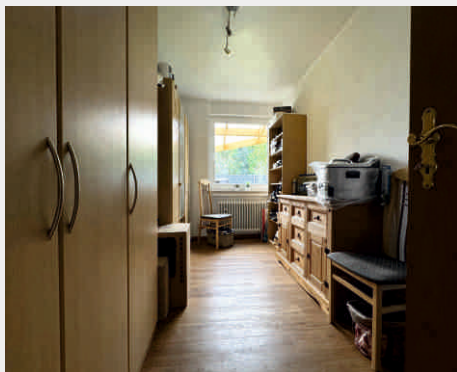
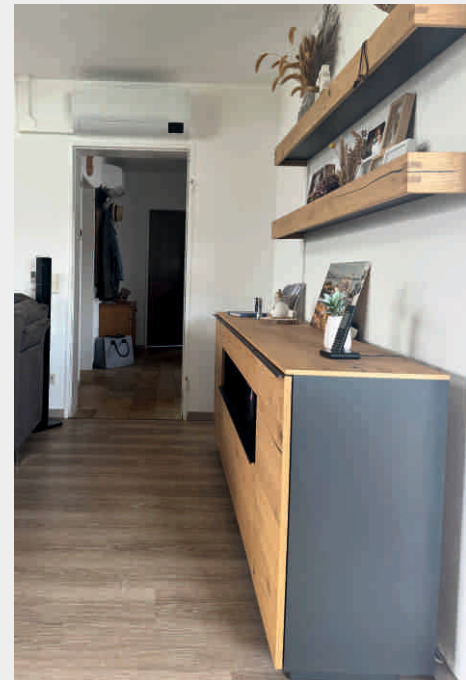
**K**lassischen Stil aus Holz; mit einem Cerankochfeld, Kühlschrank samt großem Gefrierfach und Dunstabzugshaube ist im Kaufpreis enthalten. Diese ist wie der Rest des Hauses (außer Diele und Badezimmer) mit hochwertigem Vinylboden ausgelegt. Durch den Essbereich gelangen wir in das großzügige ca. 29 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Mit viel Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen großen Fernseher, wird dieser Raum sicher der Mittelpunkt Ihres Familienlebens werden. Im Wohnzimmer gibt es große Fenster, die für reichlich Tageslicht sorgen. **D**urch eine große Glastür gelangt man direkt auf die ca. 26 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse. Dort sitzen Sie vor Regen und Wind geschützt. Der Garten ist derzeit pflegeleicht mit viel Rasenfläche angelegt. Eine Schaukel oder ein Sandkasten finden hier bei Bedarf sicher noch Platz. Rechts neben dem Haus ist ein Parkplatz für ein großes Wohnmobil



# Jutta Lamboury

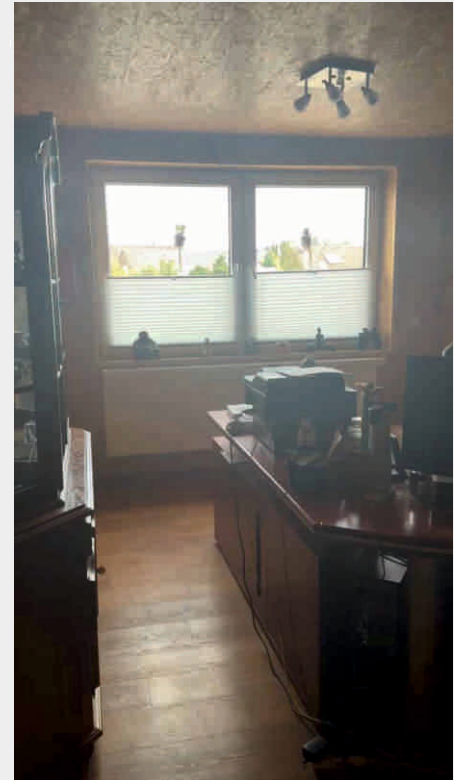
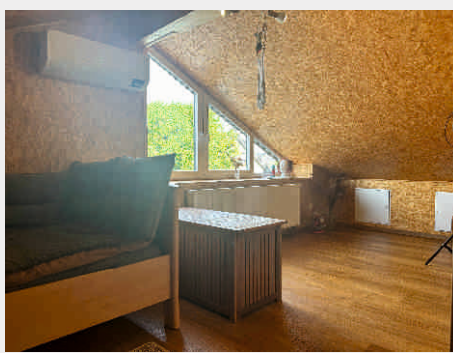
## Immobilien

Die moderne Küche, der Essbereich, das Wohnzimmer mit Tür zur überdachten Terrasse und die beiden Schlafzimmer im Erdgeschoss

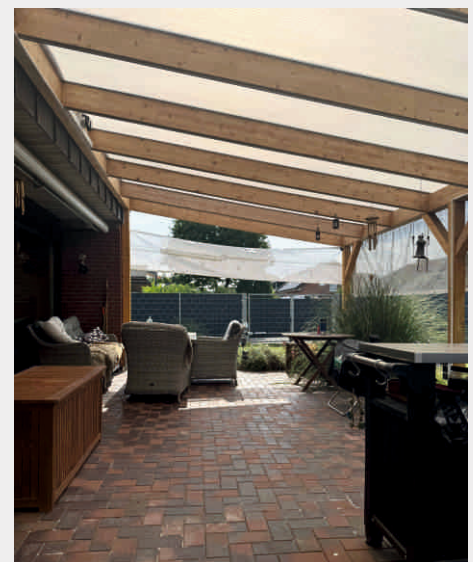


entstanden. Dafür gibt es ein großes Tor vorne im Gartenzaun. Vielleicht haben Sie Verwendung dafür, ansonsten können Sie auch Ihren Zweit- oder Drittwagen dort parken. Oder Sie errichten auf der bereits gepflasterten Fläche eine große Gartenhütte. Möglichkeiten gibt es viele. Zurück im Haus gehen wir die Treppe hinauf ins ausgebaute Dachgeschoss. Dort wurde eine Dachgaube aufgebaut und es sind drei weitere Räume entstanden. Nutzen Sie diese großzügigen Räume als Kinderzimmer, für Ihre Gäste, als großes helles Büro oder auch als Fitnessraum. Ebenfalls wurde 2020 das komplette Dach inklusive Dachdämmung erneuert. Alle Fenster, die Elektrik und die Leitung sind ebenfalls neu und 2023 kam eine Photovoltaikanlage mit 12,5 kWp auf das Dach, inklusive einem 24 KW Speicher. Wie Sie sehen, bietet dieses tolle Haus genug Platz für eine Familie mit Kindern. Hier kann man sich so richtig wohl fühlen.

Wir 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.



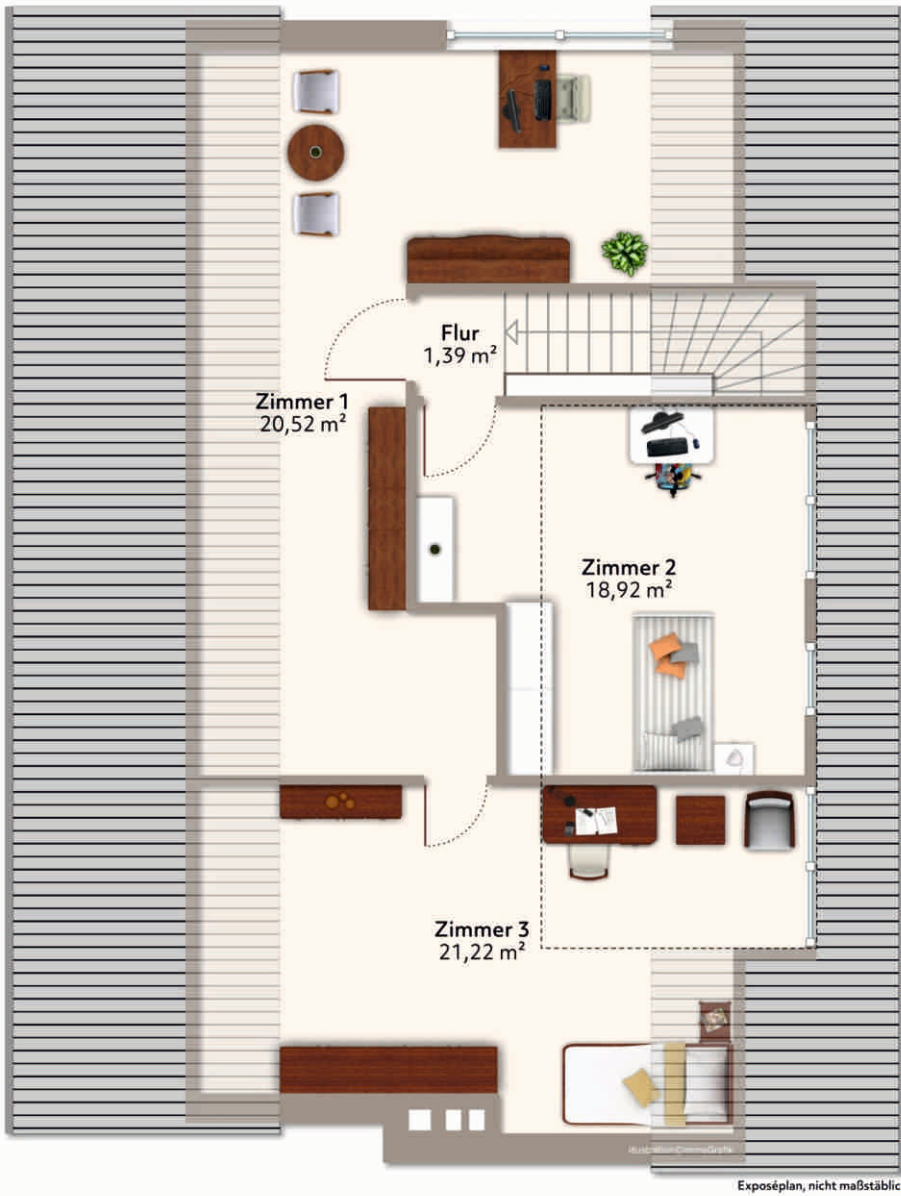
Die Zimmer im Dachgeschoss und der pflegeleicht angelegte Garten mit der überdachten Terrasse



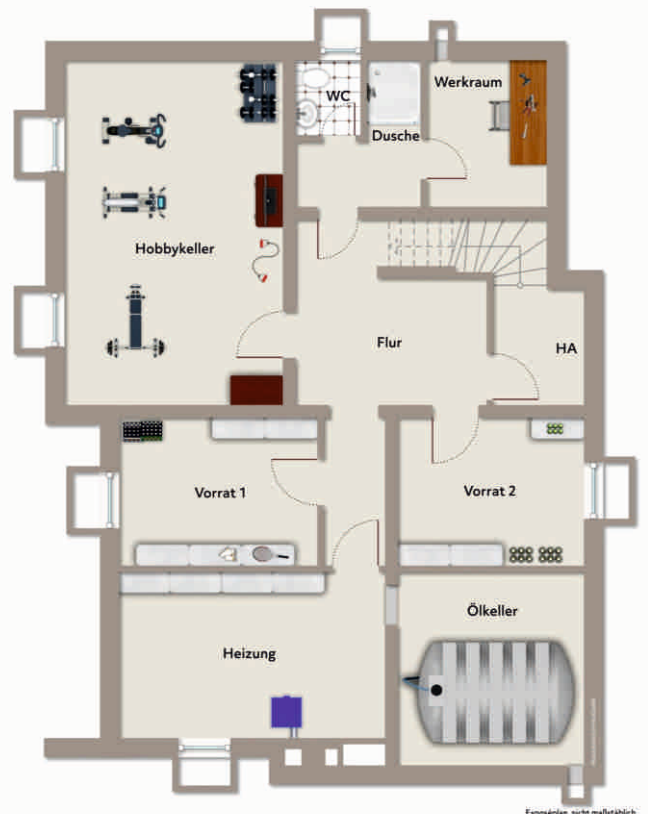


Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Obergeschoss



Keller

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

## IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

### Wir wurden ausgezeichnet

- zum neunzehnten 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, verbindlich und kostenfrei!

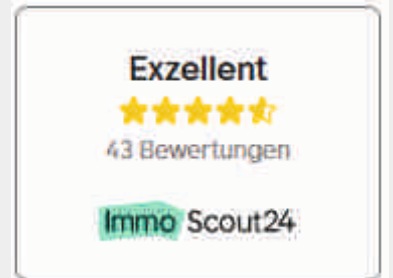
### DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

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.

Jutta Lamboury Immobilien  
Marktstr. 17  
48268 Greven

Gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung weisen wir darauf hin, dass Sie unsere Datenschutzerklärung jederzeit unter <https://www.lamboury-immobilien.de/datenschutzerklärung.php> einsehen können

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!

