

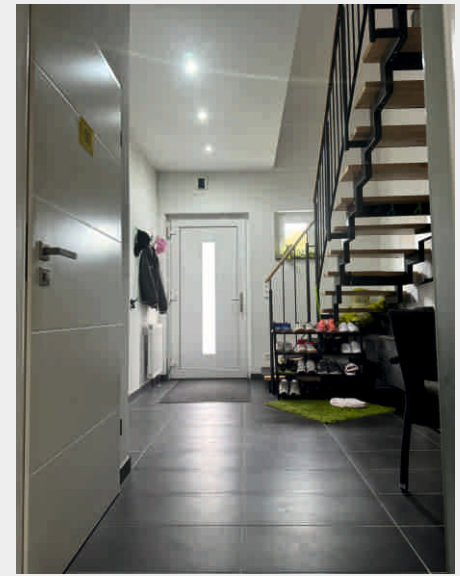
Junges und TOP gepflegtes Einfamilienhaus in  
gesetzter Wohnlage von Sendenhorst - Albersloh.  
KFW 70!



Mit Traumgarten zum Wohlfühlen!

Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Jutta Lamboury Immobilien



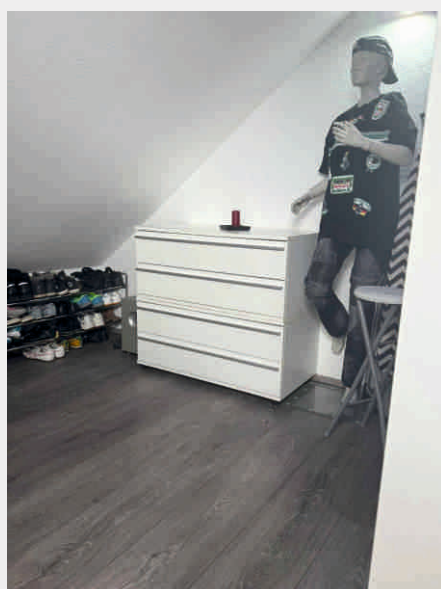
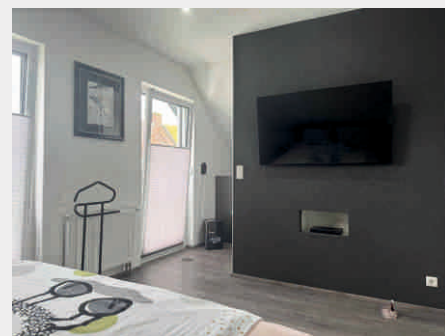
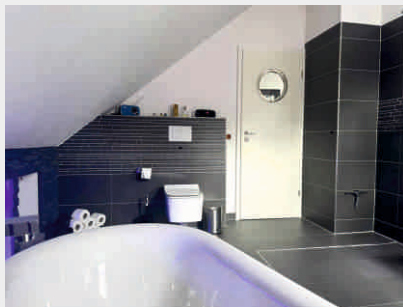
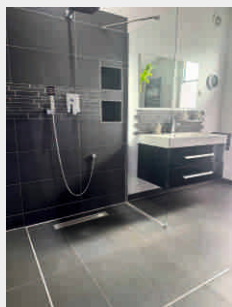
### Die Auffahrt zum Haus mit dem schönen Gartenbambus, die Diele und das moderne Gäste - WC

Das top gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Sendenhorst- Albersloh in einer ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Knapp 400 m<sup>2</sup> entfernt gibt es zwei Bäckereien, eine Eisdiele und einen Supermarkt. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch einige Grün- und Parkanlagen, Kitas und Spielplätze, außerdem eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind mit Schulbussen in Richtung Münster, Sendenhorst und Drensteinfurt sehr gut erreichbar. Die Großstadt Münster ist ca. 15 km entfernt. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto kommt man in der Innenstadt in rund 30 Minuten an. Ahlen, die mit ca. 53.000 Einwohnern Stadt des Kreises Warendorf, erreichen Sie mit dem Pkw in etwa zehn Minuten. Aber schauen wir uns das Haus aus dem Baujahr 2015 doch einmal genauer an. Es handelt sich um ein Haus in Holzständerbauweise. Die Holzpfosten oder Holzständer sind dabei die Stützpfiler des Hauses und bilden zusammen mit den horizontalen Trägern das Grundgerüst eines Fertighauses in Holzständerbauweise. Durch diese einfache und dennoch sehr stabile Konstruktion können jederzeit weitere Wände in Ständerbauweise im Hausinneren aufgestellt werden.

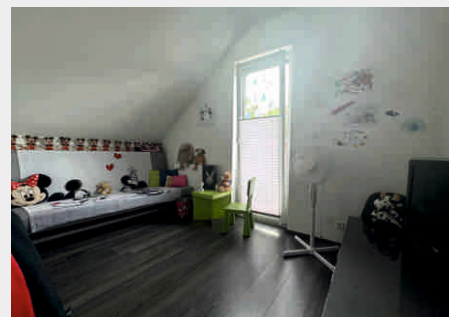
Bei diesem Haus handelt sich sogar um ein KfW 70 Haus. Wir stehen vor dem Haus und blicken links die lange Auffahrt hinauf zur Garage. Hier finde Ihre und auch die Besucherautos Platz. Die Garage ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet und verfügt im hinteren Teil über einen zusätzlichen Schuppen. Praktisch für Fahrräder und Gartengeräte. Benötigen Sie etwas Platz, so steht eine geräumige, ebenfalls in modernem Grau gestrichene Gartenhütte auf dem vorderen rechten Teil des Grundstücks. Sie sehen an Stellfläche wird es trotz des nicht vorhandenen Kellers nicht fehlen. Wir betreten das ca. 436 m<sup>2</sup> große, eingezäunte und durch eine Bambushecke blickdichte Grundstück durch die Gartentür und blicken rechts auf eine gepflegte Rasenfläche und die Gartenhütte. Ein gepflasterter Weg führt zur Haustür. Wir betreten diese und stehen in der geräumigen hellen Diele mit ausreichend Platz für die Jacken und das Schuhregal. Eine Holzterasse führt ins erste Obergeschoss, aber wir sehen uns erst im Erdgeschoss um. Direkt rechts an der Diele liegt ein Hauswirtschaftsraum mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner. Die Gasheizung und Haustechnik befinden sich ebenfalls dort. Außerdem Platz für einige

Das Obergeschoss mit dem LUXUS Bad und das Schlafzimmer mit Ankleideraum

Jutta Lamboury  
Immobilien



Unteres Bild das Büro, Gäste- oder Kinderzimmer

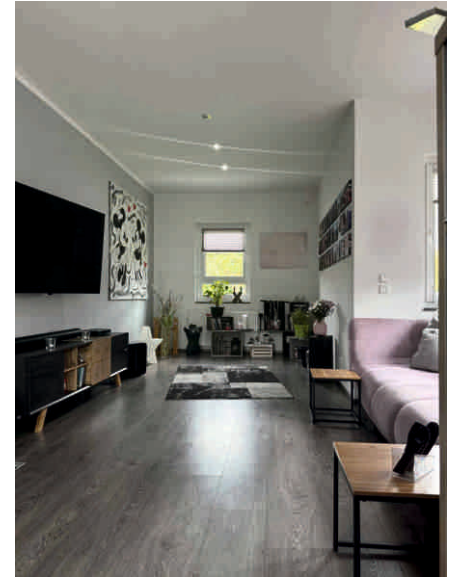
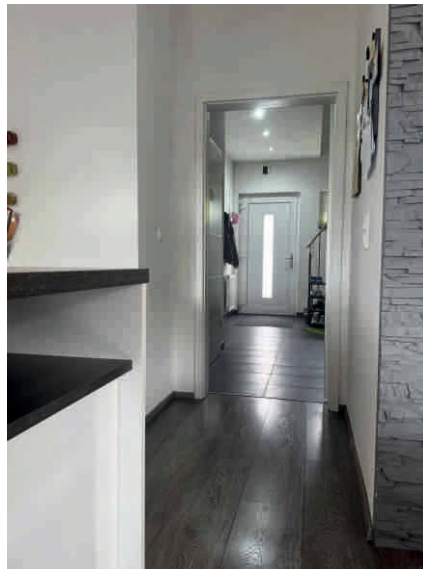


Baujahr: 2015  
Wohnfläche: ca. 103,9 m<sup>2</sup> + ca. 5 m<sup>2</sup> HWR  
Grundstück: ca. 436 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baustil: Holzständerwerk  
Ausstattung: gehoben  
Pkw: Garage + Stellplatz  
Bezug: nach Vereinbarung

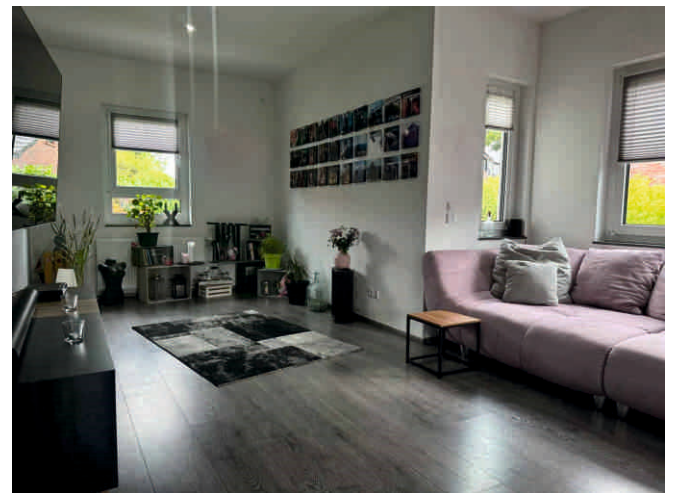
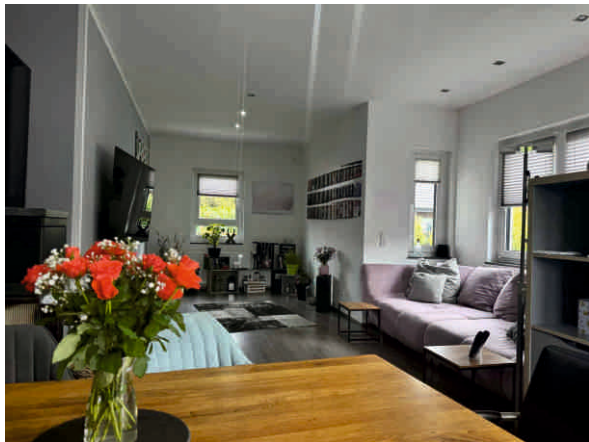
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Energieträger: Gas  
Energiebedarf: 53 kWh  
Energieeffizienzklasse: B  
Baujahr Heizung: 2015

Kaufpreis: € 435.000  
Zzgl. 3,57 % inkl. MwSt Käufercourtage!

Lebensmittel oder auch Staubsauger und Co. Dahinter befindet sich das Gäste-WC. Mit seinen über 4 m<sup>2</sup>, der ebenerdigen Dusche und dem Tageslichtfenster ist es allerdings eher ein vollwertiges Badezimmer. Modern ausgestattet mit großen grauen Fliesen und einer Handtuchheizung. Geradeaus durch eine Schiebetür gehen wir in die Küche. Sie ist im Kaufpreis enthalten. Der große Kühlschrank und die Kochinsel in der Mitte des Raumes fallen direkt ins Auge. Dort wird sich der Hobbykoch wohlfühlen. Direkt an der Küche liegt der offene Wohn- und Essbereich. Ausgestattet mit hochwertigem Laminatboden wird der ca. 35 m<sup>2</sup> große Raum sicher der Mittelpunkt des Familienlebens werden. Das Highlight in dem Zimmer ist der Kamin. Er sorgt im Winter für Gemütlichkeit und spart außerdem Heizkosten. Durch eine Glastür am Essbereich betreten wir den hinteren Teil des Gartens und stehen auf der großzügigen Terrasse. Ein Sonnensegel mit Edelstahlmasten sorgt hier im Sommer für genügend Schatten. Der Blick hinten aus dem Garten heraus ist grün, denn wir blicken direkt auf eine große Wiese, auf der hin und wieder Schafe grasen. Ein Blick hinauf auf das Dach verrät, dass sich zwei große Solarplatten auf dem Dach



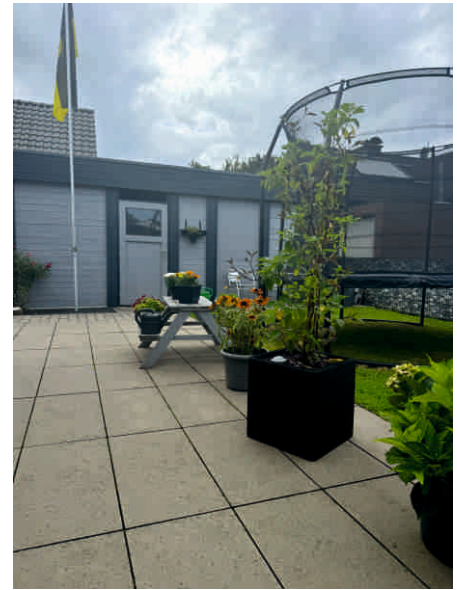
Die stilvolle Küche zum offenen Ess- und Wohnbereich mit einem Kamin für die gemütlichen Stunden



befinden. Diese dient der Warmwasserbereitung und sorgt für etwas Autarkie. Zurück im Haus gehen wir die Holzterasse hinauf in das Obergeschoss. Dort befindet sich ein weiteres Zimmer mit knapp über 8 m<sup>2</sup>, welches derzeit als Kinderzimmer dient. Von diesem und dem danebenliegenden Badezimmer führt eine Glastür auf den Süd-Balkon. Dort können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen. Das Badezimmer ist mit seiner freistehenden Badewanne, der großen offenen Dusche und den dekorativen Lichtelementen etwas ganz Besonders. Ein schönes Highlight ist auch das Bullauge in der Badezimmertür. Also gibt es hier ein richtig schönes Bad en Suite. Rechts an der Treppe befindet sich der ca. 12 m<sup>2</sup> große Schlafbereich mit angrenzendem Ankleideraum. Dort werden sie sich wohlfühlen. Das Haus ist mit einem Wohnungslüftungs-System mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Es tauscht die Luft in den Wohnräumen für ein gesundes, behagliches Raumklima kontinuierlich aus und entfernt Geruchs- und Schadstoffe. Sie sehen, das junge und moderne Haus ist perfekt für die kleine Familie und ein Paar, das einen zusätzlichen Raum für den Homeoffice Platz benötigt.

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.

Impressionen des  
wunderschön,  
angelegten Gartens



Auch der  
Vordergarten  
lädt zu gemütlichen  
Stunden ein





Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

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?

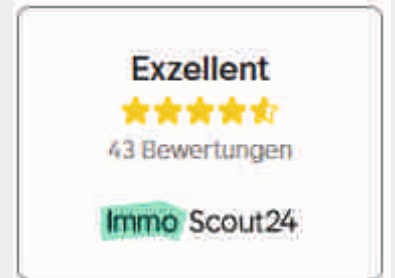
Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche **MARKTWERTANALYSE** an. Kompetent, unverbindlich und kostenfrei!

### 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.

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)



Unsere allerbeste Werbung:  
Die exzellenten Bewertungen  
unserer Kunden!

