

## Einfamilienhaus in Greven

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
und Potenzial in ruhiger, naturnaher  
Lage von Greven**



Objekt-Nr. W-K-573-5

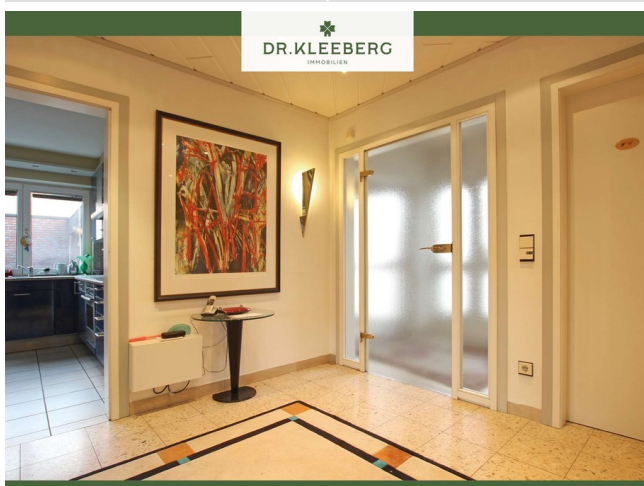
### Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Sachs  
Telefon: 0251 14981893

48268 Greven  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1971	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	796,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt in der ruhigen Straße im Norden von Greven. Errichtet im Jahr 1971 und 1980 um einen Anbau im Erdgeschoss erweitert, bietet die Immobilie auf einem 796 m<sup>2</sup> großen, nach Westen ausgerichteten Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, eignet sich das Haus perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus ist gepflegt, erfordert jedoch eine energetische Sanierung, um heutigen Standards zu entsprechen.

Beim Betreten des Erdgeschosses gelangen man auf eine zentrale Diele mit praktischem Garderobenschrank und Zugang zum Gäste-WC. Das Erdgeschoss umfasst zwei Schlafzimmer und ein beeindruckend großes Wohnzimmer, das nahtlos in den Anbau mit Essbereich und gemütlichem Kaminzimmer übergeht. Die bodentiefen Fenster sowie die Fußbodenheizung sorgen in diesem Bereich für ein besonders helles und behagliches Wohngefühl. Vom Wohn-/Essbereich und Kaminzimmer aus führt der Weg auf die sehr große, teilweise überdachte Terrasse, die sich hervorragend für gesellige Stunden im Freien eignet. Der weitläufige Garten bietet reichlich Raum für individuelle Gestaltung.

An den Essbereich grenzt die gepflegte, voll ausgestattete Küche, die mit allen gängigen Elektrogeräten eingerichtet ist. Das Elternschlafzimmer ist zum Garten ausgerichtet und bietet somit eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Badezimmer ist zeitlos in Weiß gehalten und mit Wanne und Dusche ausgestattet.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine eigenständige Wohneinheit mit drei Zimmern, einer Küche, einem Duschbad und einer großzügigen Loggia, die ebenfalls mit Blick in den Garten ausgerichtet ist. Diese Einliegerwohnung bietet ideale Bedingungen für erwachsene Kinder, Gäste oder die Vermietung. Aktuell ist das Obergeschoss vermietet.

Der Ursprungsteil des Hauses ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für Hobby- oder Werkstattbereiche. Die Öl-Heizung stammt aus dem Jahr 2004. Zwei Einzelgaragen sowie zwei davorliegende Stellplätze ergänzen das Angebot.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das angebotene Haus liegt im Nordwesten von Greven. Das Stadtzentrum ist 1,5 km entfernt und sehr schnell mit dem Rad zu erreichen. Fußläufig gelangt man in das beliebte Naturschutzgebiet der Wentruper Berge, besser bekannt als Püppkesberge. Das Gebiet am Rand der Ems lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Verschiedene Grundschulen sowie die weiterführenden Schulen, wie Gesamtschule und Gymnasium, sind schnell mit dem Rad zu erreichen. Gleiches gilt für verschiedene Supermärkte zum Decken des täglichen Bedarfs.

Die stetig wachsende Stadt Greven liegt im nördlichen Münsterland zwischen Münster und Osnabrück. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Angebote im Kultur-, Sport- und Freizeitbereich sind vielfältig. Diese umfassen u. a. das Hallenbad, das beheizte, idyllisch an der Ems gelegene Freibad, Fußball- und Tennisvereine sowie einen Golfplatz.

Die Westfalenmetropole Münster liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt und ist auch mit der Bahn sehr gut zu erreichen (Bus- und Bahnverbindungen etwa alle 20 Minuten). Die

Verkehrsanbindung an die BAB 1 und der Flughafen Münster/Osnabrück tragen dazu bei, dass Greven eine attraktive und beliebte Stadt zum Wohnen ist.

Kurzum: Man erlebt hier alle Vorteile eines angenehmen, ruhigen Umfelds in guter Erreichbarkeit zur Innenstadt.

## **Courtage**

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	287,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Terrasse+Garten

# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss EG

## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

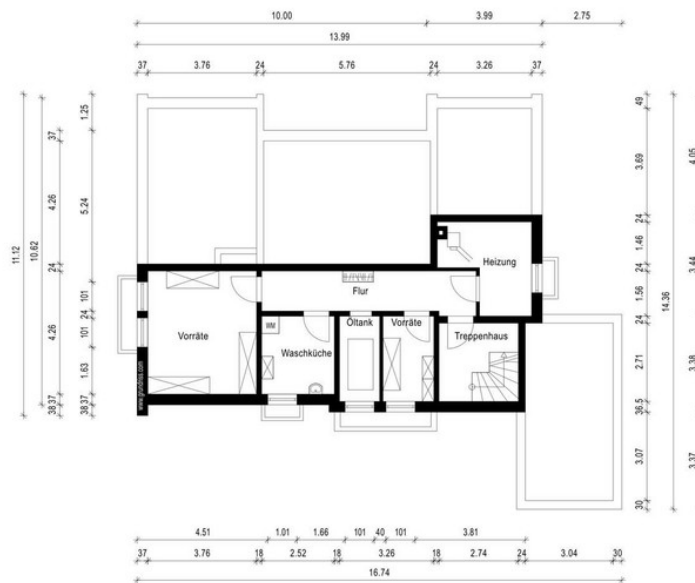


\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss OG

# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS KELLER



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss KG



**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

### Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von  
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und  
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90  
Mail: [info@kleeberg-immobilien.de](mailto:info@kleeberg-immobilien.de)

Schlussseite