



## **LEMBRUCH: SCHMUCKES WOCHEN ENDHAUS AUF EIGENTUMSGRUNDSTÜCK**

**OBJEKT IBB 87 | Ferienhaus | 49459 Lembruch | LAGE: Auf Anfrage  
Bezirk: Lembruch**

**Ihr Ansprechpartner: Carsten-Conrad Bruns  
Tel.: 0171-3817636  
Mail: [ib.bruns@t-online.de](mailto:ib.bruns@t-online.de)**

## Eckdaten

Objektart	Ferienhaus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	€ 280.000,00
Außen-Provision	3,57% Käufercourtage inkl MwSt

## Ausstattung

Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Grundstück	449,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gas-Heizung
Stellplätze	1

## Daten zum Energieausweis

Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	nicht benötigt
Endenergiebedarf	0,0 kWh/(m <sup>2</sup> p.a.)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	nicht benötigt

## Provision

**3,57% Käufercourtage inkl MwSt**



Terrassenaufgang



Terrasse

## Lage

Dieses Wochenendhaus liegt in einer gepflegten und ruhigen privaten Wochenendhaus-Siedlung, direkt am Rande des Sees in einer Sackgasse.

Mit wenigen Schritten sind Sie auf dem Deich und am dortigen Hafen.

Das Ortszentrum mit den Geschäften und Einrichtungen erreichen Sie mit dem Rad in nur 10 Minuten.



## Sonstiges

Dieses auf einem Eigentumsgrundstück gebaute Wochenendhaus ist ein wahres Schmuckstück mit außergewöhnlicher Größe und Raumausnutzung.

Das Haus befindet sich in einem wirklich guten Pflegezustand und ist technisch auf der Höhe der Zeit.

Sie betreten das Haus über eine kleine Treppe und gehen über den Flur in das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit Fenstern nach Süden Richtung See. Die außen angrenzende Terrasse lädt zum Verweilen ein, es kann eine Markise ausgefahren werden. Es gibt hier keinen Durchgangsverkehr, da der Zuweg eine Sackgasse ist.

Weiterhin ist im EG die Küche mit Einbauküche untergebracht, die mit Kühlschrank, Gefriermöglichkeit, hochwertigem Herd, Spülmaschine und Waschmaschine ausgestattet ist.

Ebenfalls im EG befindet sich ein Bad. ein zweites mit Dusche wurde im Obergeschoß eingebaut, wo auch zwei Schlafräume und ein weiterer kleiner Raum untergebracht sind.

Das Haus ist in einem gepflegten, angenehmen Gesamtzustand.

Das Grundstück wurde tierfreundlich angelegt: außer sauber geschnittenen Hecken wurde in diesen zusätzlich ein fester Metallzaun aufgestellt, der ein Entlaufen etwa vorhandener Tiere verhindern soll.

Zwei kleine Gartenhäuser stehen für die Aufnahme von Geräten bereit.

Unter dem Haus befindet sich ein Kriechkeller, in dem die Hausanschlüsse installiert sind.

Eine Drainage schützt das Fundament zusätzlich.

Gebaut wurde das Haus in zwei Abschnitten: ca. 1965 in Holzständerbauweise mit Isolierung und im zweiten Abschnitt 1995 als Massivbau







## Sonstiges

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Sie erklären sich damit einverstanden, dass mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Bruns-Immobilien zwischen Ihnen und uns ein Maklervertrag geschlossen wird. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Bruns-Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümer-/Verkäuferseite kommt, haben Sie bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Firma Bruns-Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Provision/Maklercourtage beträgt im Falle dieser Immobilie:

**Käuferprovision:** 3,57% Käufercourtage inkl MwSt des beim Notar beurkundeten Kaufpreises

Die Höhe der vom Verkäufer zu zahlenden Provision/Maklercourtage beträgt im Falle dieser Immobilie:

**Verkäuferprovision:** 3,57% Käufercourtage inkl MwSt des beim Notar beurkundeten Kaufpreises

Bruns-Immobilien hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen

Die Provision ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Vorstehende Provision ist in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Bruns-Immobilien

Schwalbenstr. 14

49459 Lembruch

Telefon: 05447/924191

Fax: 05447/924194

Mail: [ib.bruns@t-online.de](mailto:ib.bruns@t-online.de)

Web: [www.duemmerlandimmobilien.de](http://www.duemmerlandimmobilien.de)



