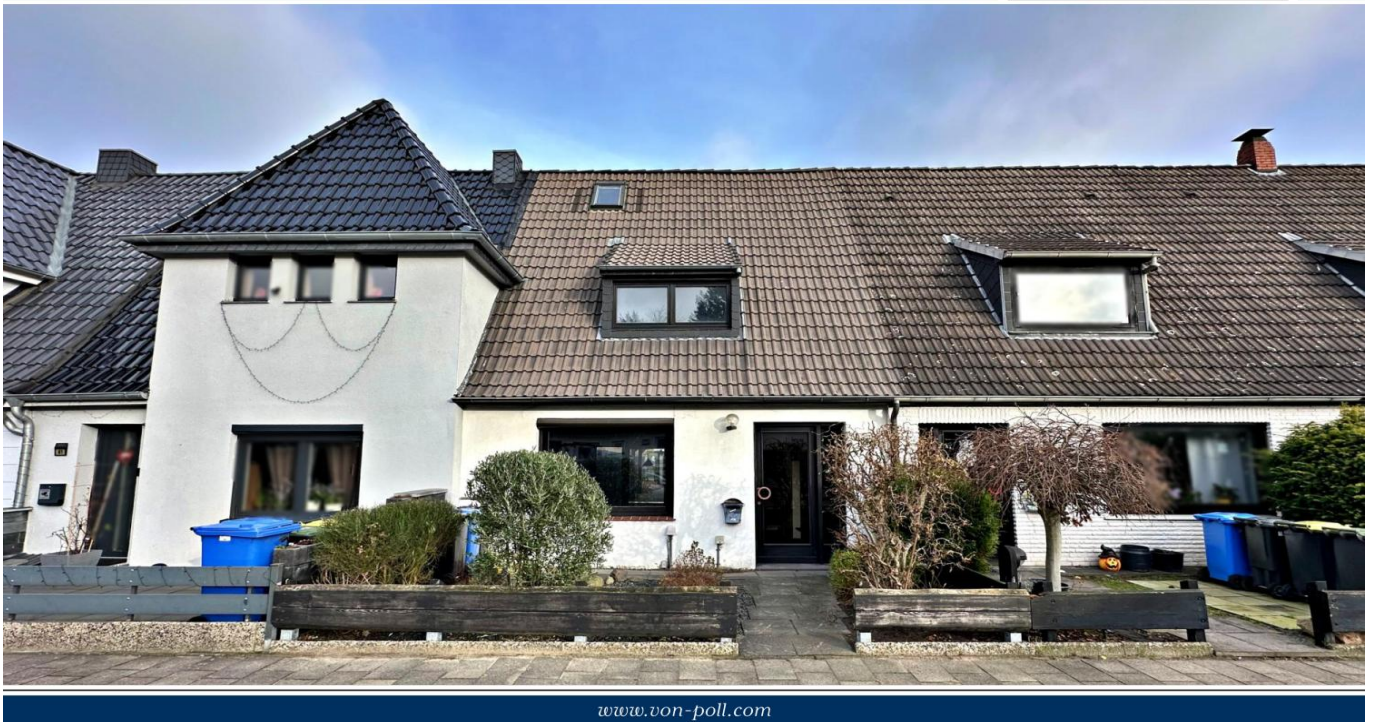


Delmenhorst

Zentral gelegenes Reihenhaus mit großer Garage in Delmenhorst

Objektnummer: 25293065



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 169.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 246 m²

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	25293065
Wohnfläche	ca. 109 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	169.900 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	05.11.2035	Endenergiebedarf	222.00 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



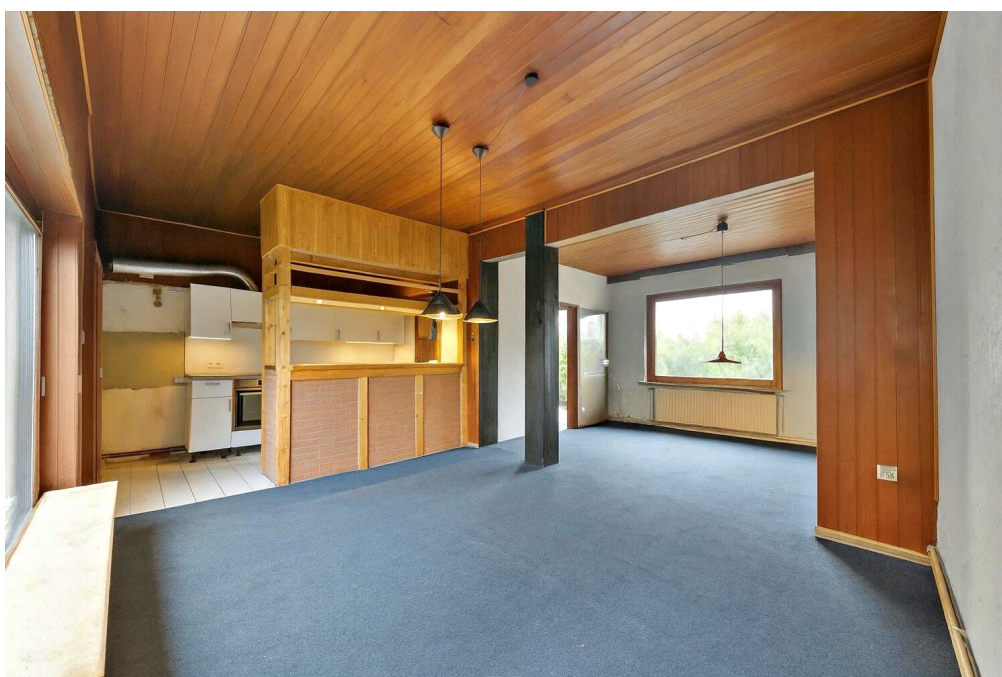
Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



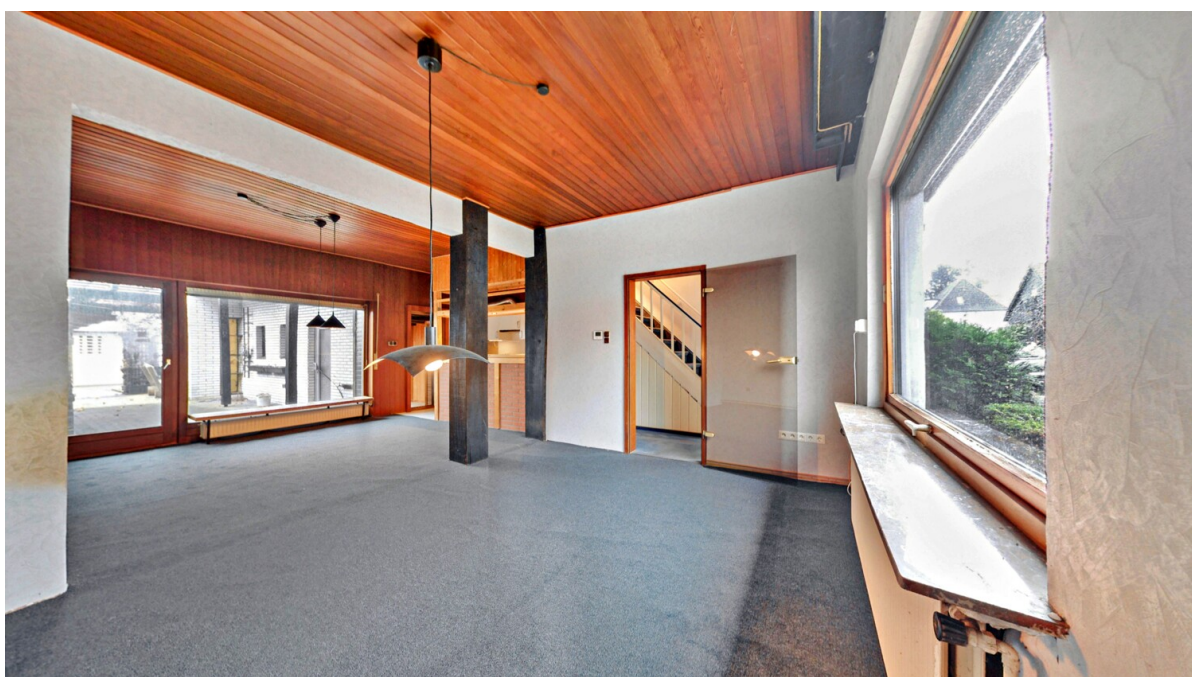
Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



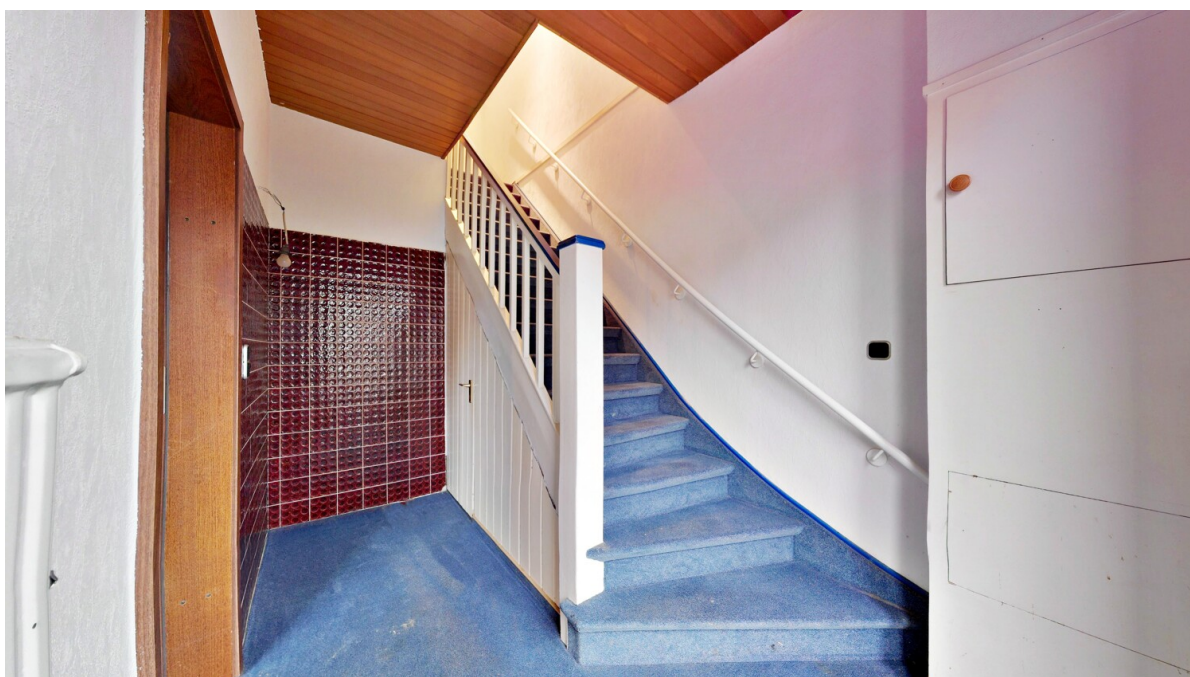
Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



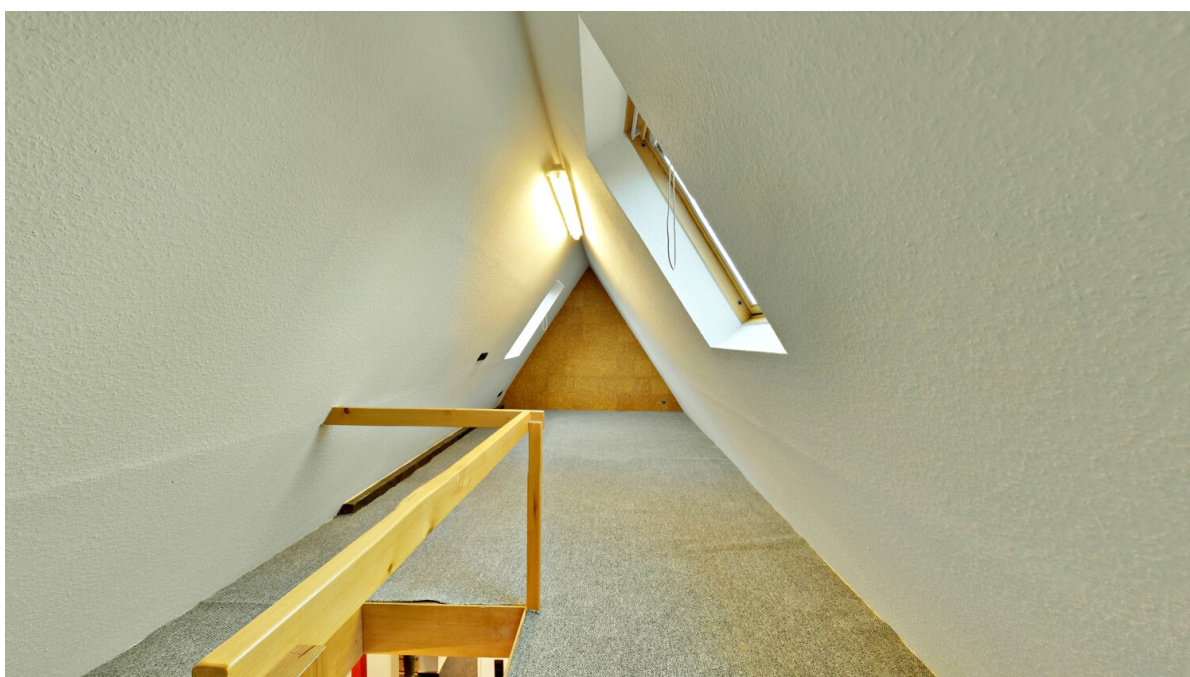
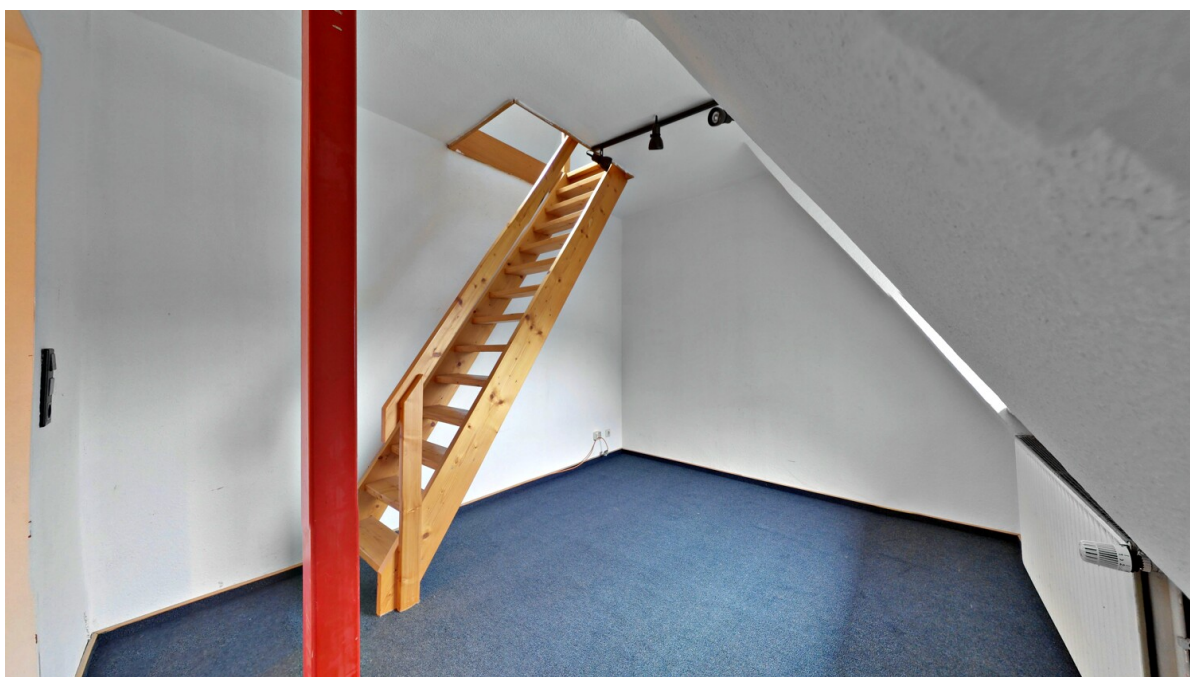
Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

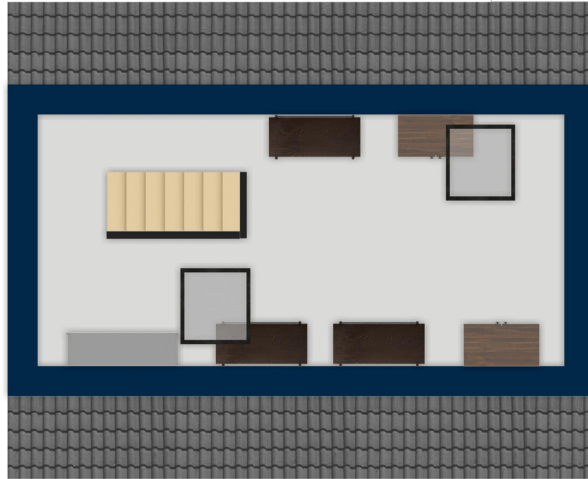
Die Immobilie



Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabesgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus bietet Interessenten die Möglichkeit, auf rund 125 m² Wohn- und Nutzfläche ein neues Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Das 1970 erbaute Objekt liegt auf einem ca. 246 m² großen Grundstück und präsentiert sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattung entspricht dem Stand der Bauzeit und weist Merkmale einer normalen Ausstattungsqualität auf. Das Haus ist bereits komplett fertiggestellt und verfügt über eine solide Substanz.

Die Raumaufteilung ist funktional und unterstreicht die Familienfreundlichkeit der Immobilie. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Erdgeschoss beherbergt den zentralen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum eigenen kleinen Garten. Hier lädt ein gemauerter Außenkamin zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Küche schließt sich an und bietet Platz für eine funktionale Einbauküche nach persönlichen Bedürfnissen.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Wannenbad, das praktischen Komfort bietet. Das Obergeschoss ist mit einem Duschbad ausgestattet, was den Alltag insbesondere für Familien oder Mehrpersonenhaushalte erleichtert. Der ausgebauter Dachboden eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Büro oder als Kinderspiel Paradis auf zwei Etagen.

Ein Highlight des Angebots ist die großräumige Garage. Hier finden Sie genügend Platz zum Unterstellen Ihres Fahrzeugs. Ihre Fahrräder finden ebenfalls genügend Platz. Ein angrenzende Werkstatt rundet dieses Angebot ab. Zusätzlich steht auf dem Grundstück eine Grundwasserpumpe zur Verfügung, die sich besonders für die Bewässerung des Gartens als äußerst praktisch erweist.

Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet somit weitere Stauraumfläche. Hier lassen sich problemlos Vorräte lagern oder der Raum als Werkstatt nutzen. Das Grundstück ist kompakt und überschaubar, was die Pflege des Außenbereichs erleichtert, zugleich aber genügend Raum zum Verweilen bietet.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz vorhanden. Damit eignet sich das Objekt besonders für Paare, Familien oder handwerklich geschickte Käufer, die ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen

modernisieren möchten.

Mit seinen soliden Grundlagen und zahlreichen Ausstattungsdetails eröffnet dieses Haus Potenzial für individuelle Wohnwünsche. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, vorhandener Werkstatt, teilunterkellertem Bereich und ausgebautem Dachboden bietet viele Gestaltungsoptionen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Ausstattung und Details

- Garage mit hinterliegender Werkstatt
- Grundwasserpumpe
- Außenkamin
- Wannenbad im EG
- Duschbad im OG
- moderne Küchenzeile
- Ausgebauter Dachboden
- Teilunterkellert

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Alles zum Standort

Delmenhorst besticht als lebendige Mittelstadt im Bremer Umland durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Wohnlagen. Die stabile Bevölkerungsentwicklung sowie die attraktive Nähe zur Hansestadt Bremen schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein harmonisches Zusammenleben und eine sichere Zukunft legen. Die solide Verkehrsanbindung und das umfassende Bildungsangebot unterstreichen den familienfreundlichen Charakter dieser Stadt, die mit moderaten Preisen zugleich ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis bietet.

In den ruhigeren Wohngebieten von Delmenhorst finden Familien eine behagliche Atmosphäre, die Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert. Hier verbinden sich naturnahe Erholungsmöglichkeiten mit einer sicheren Umgebung, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten und Spielplätzen schafft Raum für gemeinsame Aktivitäten und stärkt das familiäre Miteinander.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist in fußläufiger Entfernung besonders überzeugend: Von der Grundschule Deichhorst, die in nur fünf Minuten zu erreichen ist, über weiterführende Schulen bis hin zu Kindertagesstätten wie „Unterm Regenbogen“ und St. Marien, die in weniger als zehn Minuten erreichbar sind, ist für jede Altersgruppe gesorgt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Neue Straße“ in vier Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Delmenhorst, der in etwa 13 Minuten zu erreichen ist, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Auch im Bereich Gesundheit überzeugt Delmenhorst mit einer Vielzahl an Apotheken, Ärzten und dem nahegelegenen Delme Klinikum, das in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist – für eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze in der Umgebung, darunter der Kirchplatz und verschiedene grüne Oasen, ideale Rückzugsorte und Bewegungsräume für Groß und Klein. Kulinarisch laden charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das „Krützkamp“ oder „Da Mimmo“ zu genussvollen Momenten ein.

Diese Lage in Delmenhorst vereint alle wesentlichen Aspekte, die Familien für ein sicheres, gesundes und erfülltes Leben schätzen: eine vertrauensvolle Umgebung, exzellente Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten –

ein Ort, an dem Kinder wachsen und Familien glücklich sein können.

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25293065 - 27753 Delmenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com