

Delligsen

# Familienleben mit Gartenglück, Kachelofen und vielseitigen Rückzugsorten in Delligsen

*Número de propiedad: 26232022*



**PRECIO DE COMPRA: 157.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,46 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 611 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 26232022          |
| Superficie habitable | ca. 141,46 m²     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1952              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 157.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 21.02.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 282.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1952                   |

Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

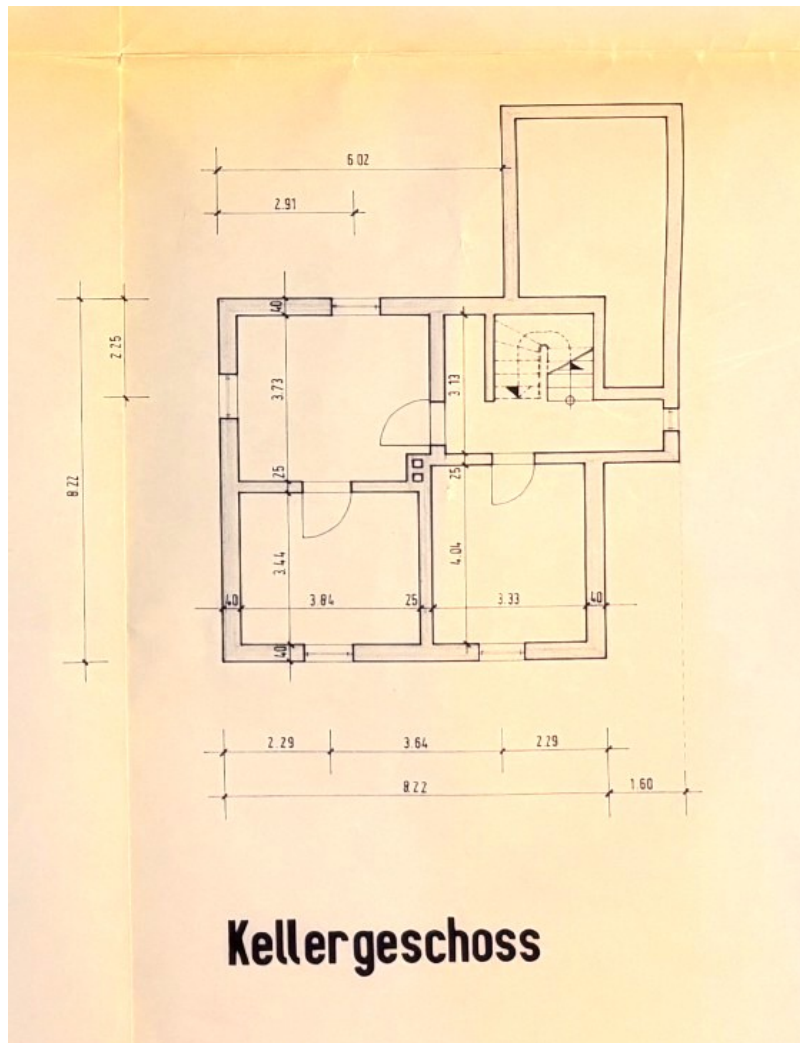
05531 - 70 63 01 0

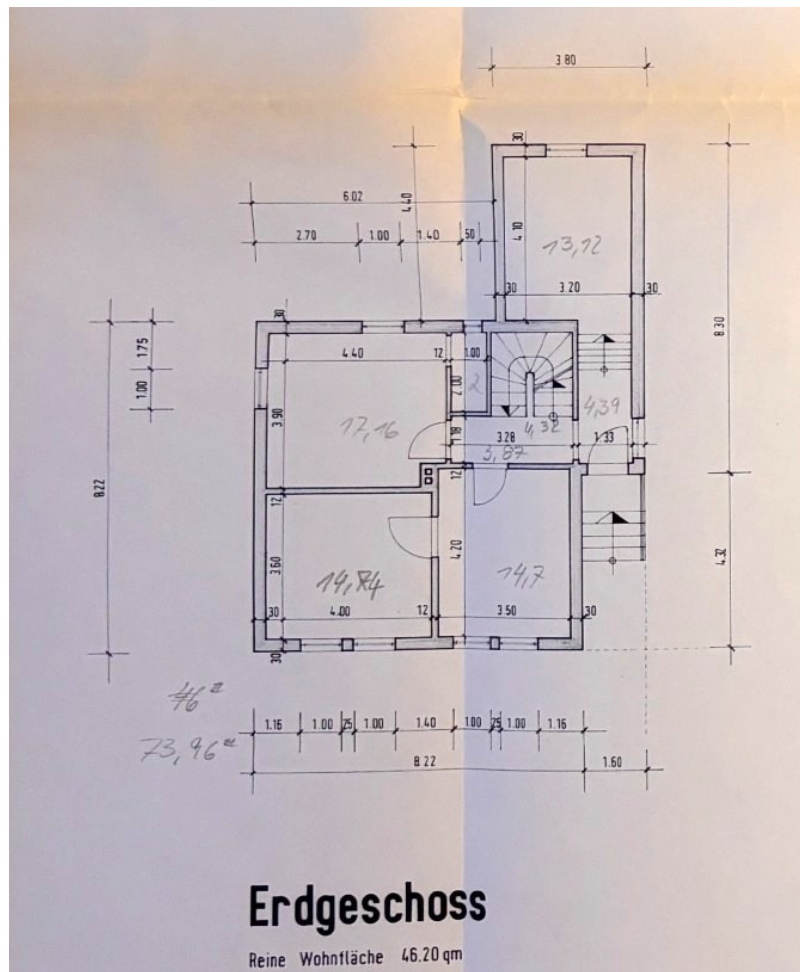
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

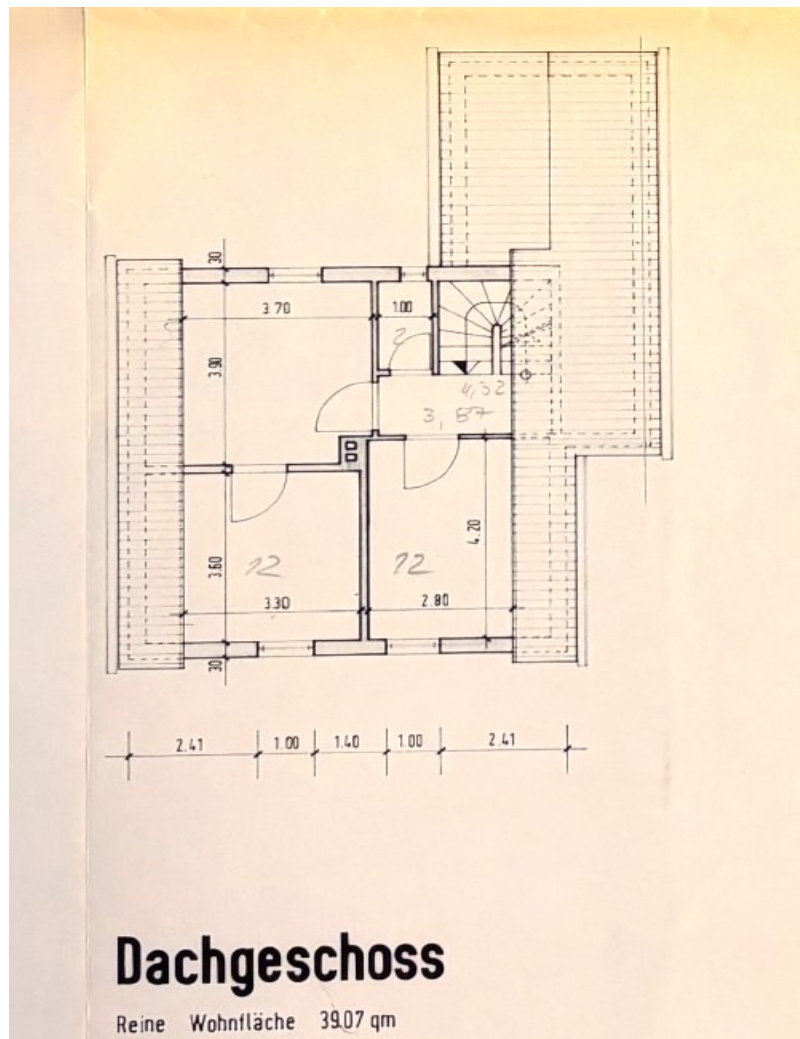
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen**

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen**

## Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 141,46 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 611 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnansprüche.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Zuletzt wurde das Duschbad im Jahr 2015 modernisiert, während die Zentralheizung bereits 2012 erneuert wurde. Teile der Fenster wurden 1987, 1993 bis 2011 ausgetauscht. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und lässt Raum für eigene kreative Ideen bei der weiteren Gestaltung.

Im Erdgeschoss eröffnet sich Ihnen ein großzügiges Wohnzimmer, das durch einen Kachelofen gemütliche Atmosphäre schafft und gleichzeitig als zentrales Element des Wohnraums dient. Die gepflegten Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich tragen zu einem ansprechenden Gesamtbild bei. Über einen offenen Durchgang gelangt man in den Essbereich, wo großzügige Schrankelemente für viel Stauraum sorgen. Ein versetztes Zimmer bietet sich ideal als Gäste- oder Arbeitsraum an.

Die Holztreppe, die vom Flur ins Obergeschoss führt, ist ein weiterer Blickfang des Hauses und unterstreicht das klassische Erscheinungsbild. Auch im Obergeschoss präsentieren sich die Räume einladend und bieten durch die großen Fensterflächen angenehmes Tageslicht.

Das Tageslichtbad, modernisiert im Jahr 2015, ist mit einer bodengleichen Dusche, hellen Fliesen und modernen Einbauspots ausgestattet. Das zweite Badezimmer ergänzt das komfortable Raumangebot.

Die Außenbereiche des Hauses bieten viele Nutzungsmöglichkeiten: Eine Terrasse mit großem Garten lädt zur Freizeitgestaltung im Freien ein. Die überdachte Sitzcke im Garten und der direkte Zugang vom Haus zur Terrasse schaffen ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Grünen. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude, das beispielsweise als Werkstatt oder Lagerraum verwendet werden kann.

Das Haus verfügt über eine eigene Garage, die bequem von der Straße aus erreichbar ist. Die massive Bauweise mit Natursteinsockel und das klassische Satteldach prägen das äußere Erscheinungsbild. Auch der Zugang zum Haus erfolgt über eine überdachte Steintreppe mit schmiedeeisernem Geländer.

Zur weiteren Ausstattung zählen praktische Details wie gepflegte Bodenbeläge, ein Kachelofen für behagliche Wärme und die bereits erwähnte Holzterasse. Die Raumaufteilung zeigt, dass sich im Erdgeschoss der überwiegende Teil des Alltags abspielen kann, während das Obergeschoss Platz für die Schlafzimmer bietet.

Zusammengefasst handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und modernisierten Kernbereichen, das insbesondere Familien oder Paare anspricht, die Wert auf großzügiges Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten legen. Die Kombination aus Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie besonders interessant für all jene, die ihr neues Zuhause aktiv mitgestalten möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen.

**Wichtig!**

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bankbestätigung. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

**Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen**

## **Detalles de los servicios**

Terrasse mit großem Garten

Kachelofen

Nebengebäude

gepflegte Bodenbeläge

versetztes Gäste oder Arbeitszimmer

Holztreppe

Garage mit elektr. Toröffner

2024 wurde das Dach der Garage mit Entwässerung erneuert

Ausgang Küche mit Treppe und der Terrasse wurde 1993 errichtet

Glasfaser im Haus vorhanden

Gewächshaus

**Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen**

## Todo sobre la ubicación

Delligsen besticht als charmante, ländlich geprägte Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungszahl und einer einladenden Wohnqualität, die besonders Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die ruhige Lage und die überschaubare Größe der Stadt schaffen eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Kinder sorglos aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur solide und ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Leben und notwendiger Versorgung.

Die unmittelbare Umgebung von Delligsen überzeugt durch eine Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Bildungslandschaft: Von der verlässlichen Grundschule über die Oberschule bis hin zu mehreren Kindergärten sind alle Einrichtungen in nur etwa 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege im Alltag und schafft Raum für gemeinsame Familienzeit. Die Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken in 6 bis 9 Minuten zu Fuß sowie durch nahegelegene Arztpraxen und Kliniken in der Umgebung gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Für Freizeit und Erholung finden Familien in Delligsen vielfältige Möglichkeiten: Sportplätze und Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und geselligem Beisammensein ein. Auch grüne Parks in fußläufiger Entfernung bieten Raum für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in 4 bis 10 Minuten Fußweg gegeben, was die Mobilität der gesamten Familie unkompliziert gestaltet.

In Delligsen finden Familien somit ein harmonisches Zuhause, das Sicherheit, eine hochwertige Bildungsinfrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung vereint – ein idealer Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**Número de propiedad: 26232022 - 31073 Delligsen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

**E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**