

Delligsen

Familienleben mit Gartenglück, Kachelofen und vielseitigen Rückzugsorten in Delligsen

Codice oggetto: 26232022



PREZZO D'ACQUISTO: 157.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,46 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 611 m²

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26232022
Superficie netta	ca. 141,46 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	157.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	282.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

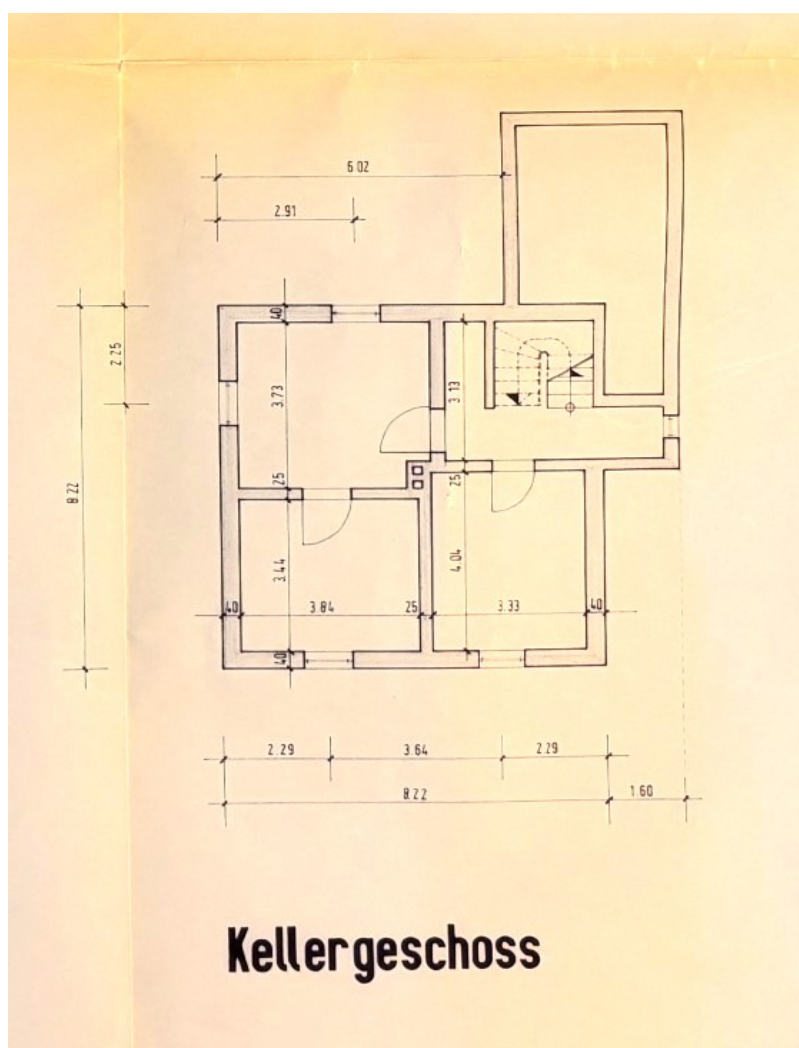
05531 - 70 63 01 0

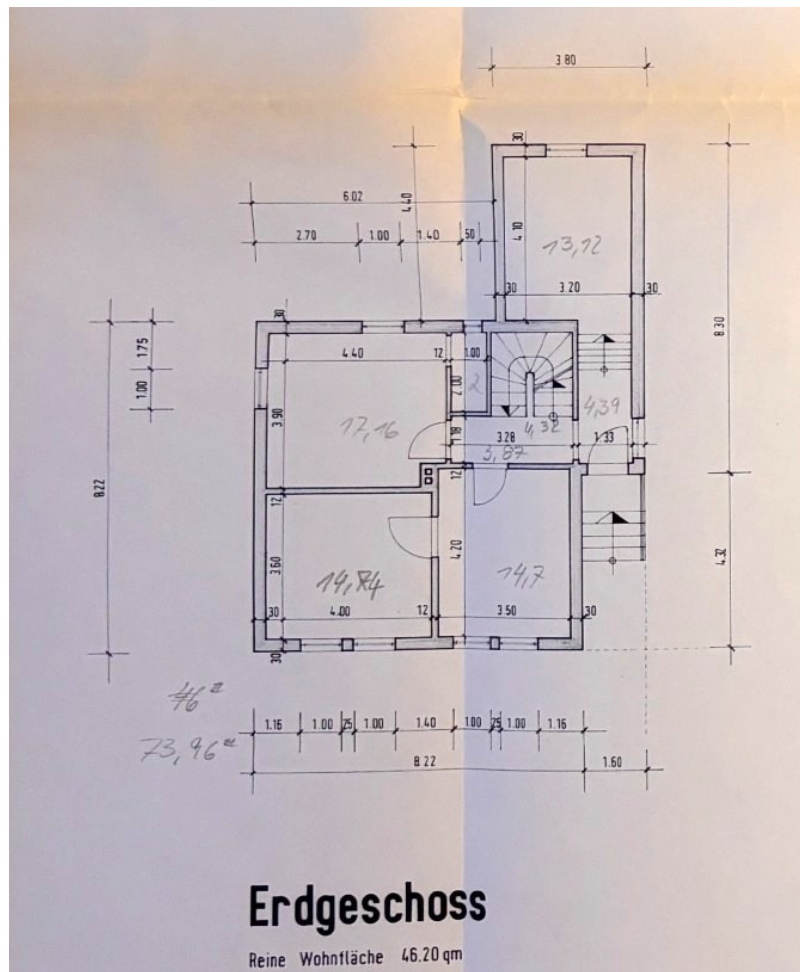
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

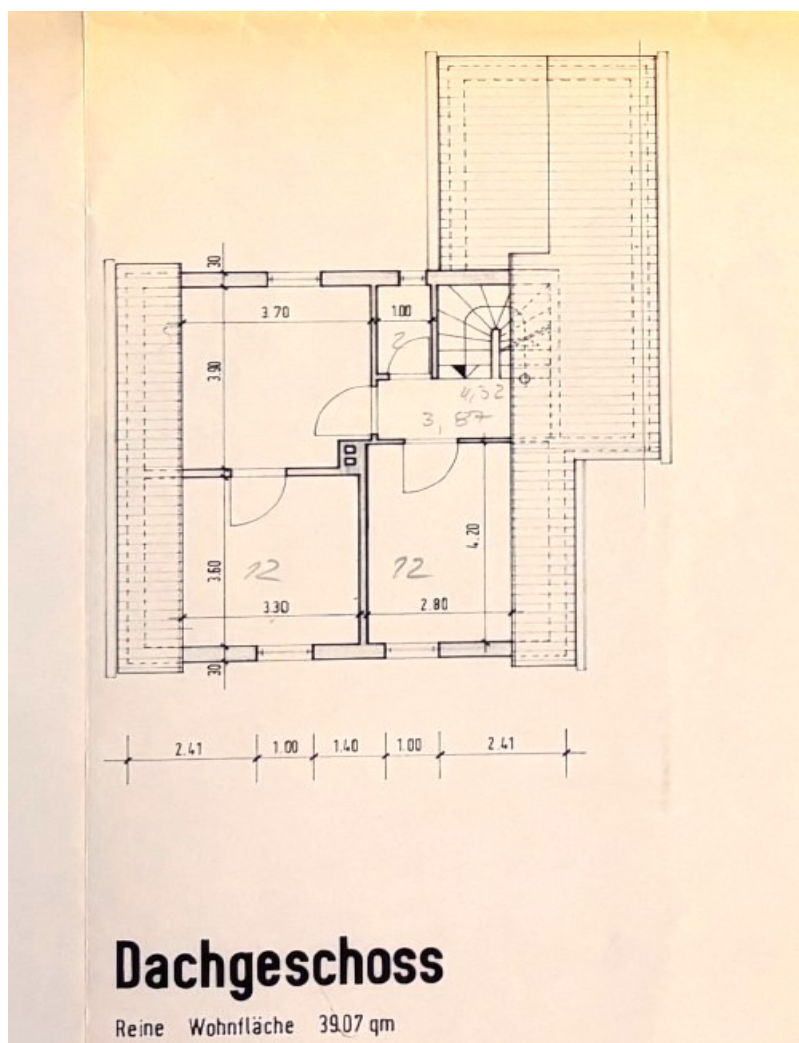
www.von-poll.com

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 141,46 m² und befindet sich auf einem ca. 611 m² 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 Holzterasse, 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.

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26232022 - 31073 Delligsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com