

Exposé

Einfamilienhaus in Delmenhorst

EFH in DEL *TOP Lage* groß massiv gepflegt



Objekt-Nr. OM-289588

Einfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

27755 Delmenhorst
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahmedatum	01.07.2024
Grundstücksfläche	774,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	181,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	77,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus ist von zwei Ingenieuren solide und massiv gebaut worden und die Energieeffizienzklasse C spricht trotz der Fenster aus dem Baujahr für eine gute Bausubstanz. Mit der Einliegerwohnung im OG, der großen Garage, ausreichend Nutzfläche und dem schönen Garten kann es ihr neues Zuhause werden.

Im EG geht es von der geräumigen Diele aus zum Gäste-WC, zur praktischen Küche, zum hellen Wohnzimmer und zu einem weiteren Flur. Von diesem Nebenflur geht es zu 3 Schlafzimmern, dem Tageslichtbad und einem Abstellraum. Zwischen Küche und Garage befinden sich Nutzräume, die als Hauswirtschaftsraum und evtl. Sauna (vorgerichtet) genutzt werden können. Hier gibt es auch einen Zugang zur teilüberdachten Terrasse und zum Geräteraum. In der Garage ist Platz für eine Werkstatt und Fahrräder. Das Wohnzimmer bietet Zugang zu beiden Terrassen. Vor dem Haus sind zwei eigene Stellplätze und eine große Auffahrt vorhanden. Für Ältere sind die extrabreiten Türen vorgesehen und fast alles barrierefrei.

Im OG befindet sich eine gemütliche Einliegerwohnung mit Pantryküche und kleinem Bad. Ein weiterer großer Raum kann für Hobbies genutzt werden und in dem großen Abstellraum befindet sich die neue Gastherme von 2023. Ein Umbau zum Zweifamilienhaus ist möglich.

Das Haus mit dem gesamten Grundstück hat keine Feuchtigkeitsprobleme. Der Garten ist mit Mähroboter und Bewässerungsanlage pflegeleicht angelegt. Die elektrische Markise beschattet die uneinsehbare Terrasse und das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Die Außenbeleuchtung macht das ganze Haus sicher und gemütlich. Hier gibt es viel Platz zum Leben und durch weitere Renovierung individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattung

- > optimaler Raumaufteilung
- > vollständig eingezäunter Garten
- > Gäste-WC und separate Dusche
- > letzte große Renovierung 2013
- > Außenbeleuchtung aus 2018
- > elektrische Markise aus 2019
- > Gastherme aus 2023

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

In bevorzugter Wohnlage im Süden der Kleinstadt Delmenhorst. Es liegt ruhig im Stadtteil Brendel/Adelheide ohne Sozialbauten in einer 30er-Zone. Die Innenstadt ist 3 km und die B75 Richtung Bremen/Oldenburg 1,5 km entfernt. An Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten gibt es eine Auswahl in der Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Auffahrt

Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Terrasse 2



Garten Terrasse 2

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Diele

Exposé - Galerie



Küche mit Terrassenblick



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Wohnzimmer Terrasse 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Terrasse 2



Büro oder Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Einliegerwohnung OG

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung OG



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten Garagenseite

Exposé - Galerie

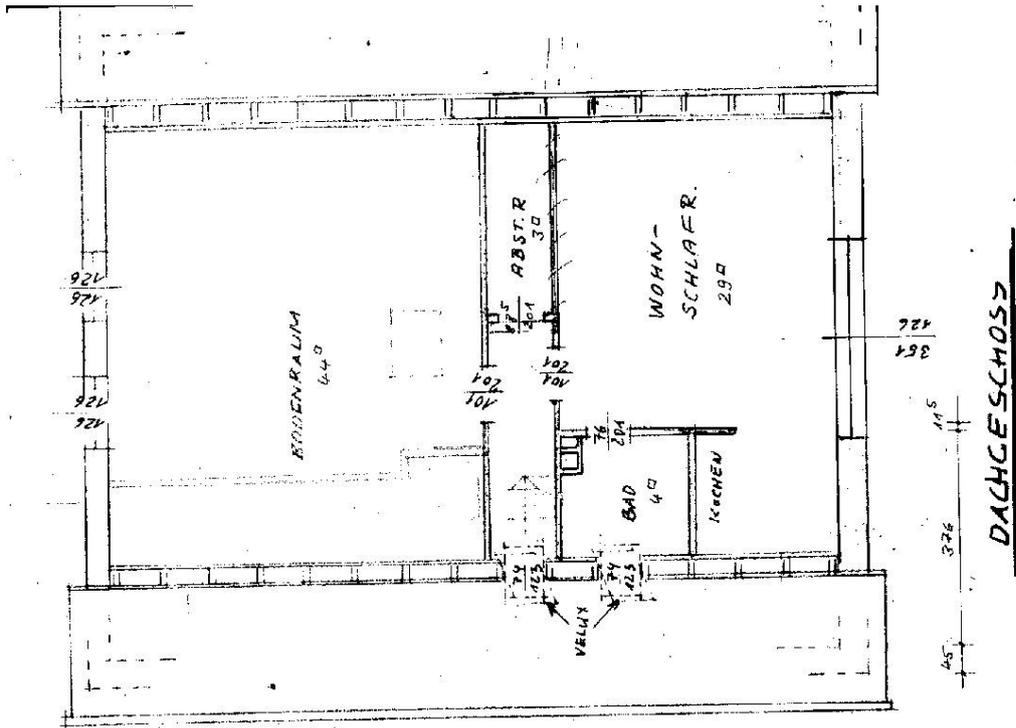


uneinsehbare Terrasse 1

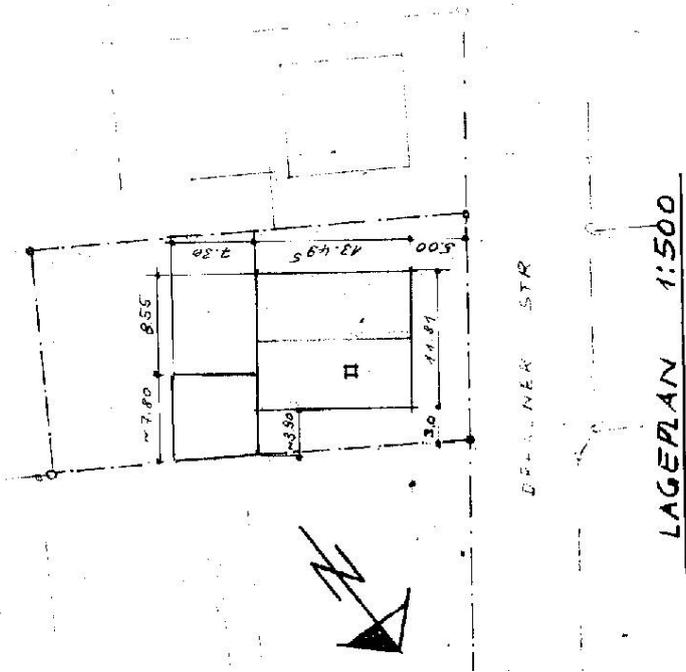


Außenbeleuchtung

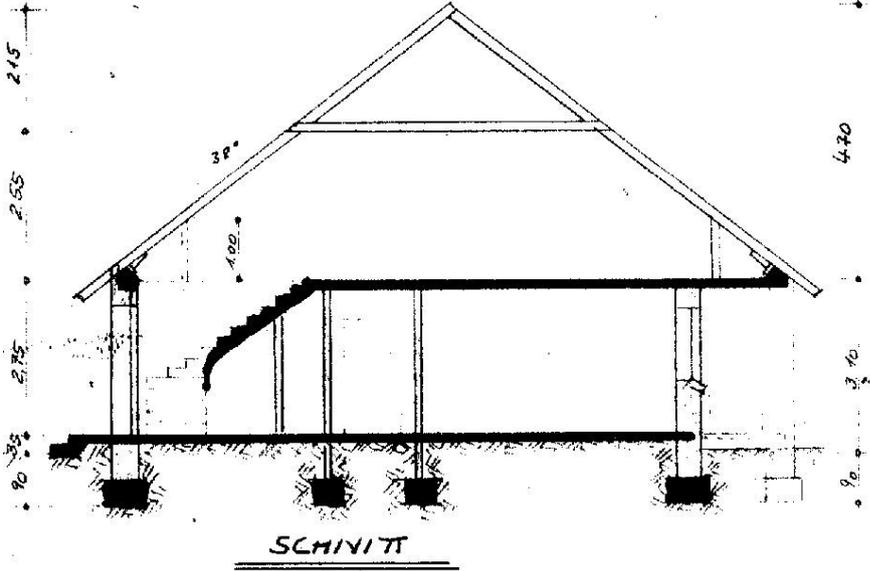
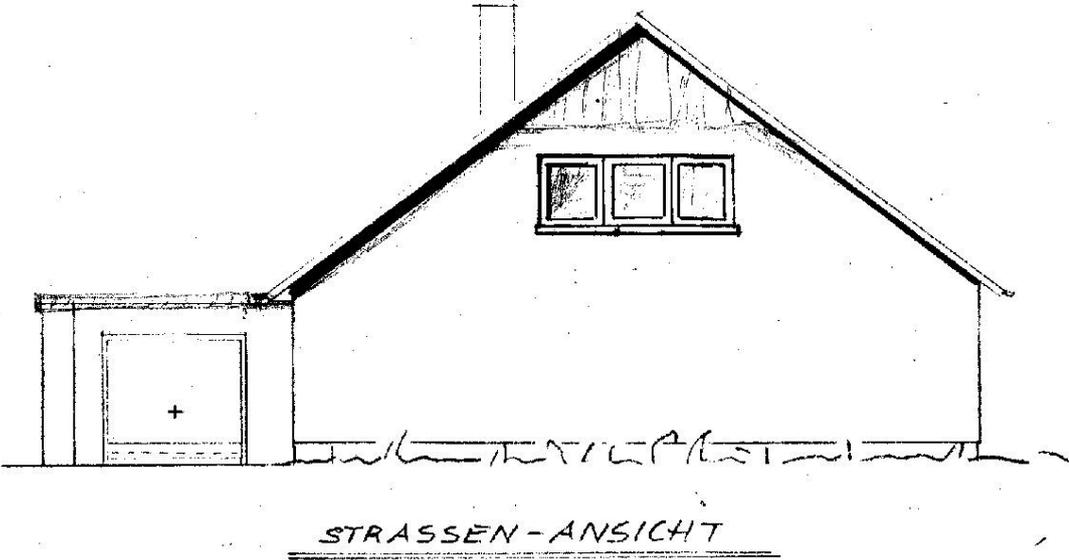
Exposé - Grundrisse



SCHNITT



Exposé - Grundrisse



4.50

