

# Exposé

## Reihenhaus in Delmenhorst

**Neuwertiges Reihemittelhaus mit PV-Anlage,  
Fußbodenheizung, neuem Dach, eigenem Garten &  
Garage**



Objekt-Nr. OM-409318

**Reihenhaus**

Verkauf: **349.500 €**

27753 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihemittelhaus in der Baumstraße wurde in den vergangenen Monaten umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand. Auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus klarer Raumstruktur und modernem Wohnkomfort. Zwei Schlafzimmer, ein zusätzliches Arbeitszimmer, ein vollständig erneuertes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC bieten eine durchdachte Aufteilung für unterschiedliche Lebenssituationen. Der helle Wohnbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine einladende Atmosphäre für Alltag und Gäste.

Die Modernisierung wurde nicht punktuell, sondern ganzheitlich umgesetzt. Neue Bodenbeläge, frisch renovierte Bäder, überarbeitete Innenwände sowie die neu angelegte Terrasse wurden so gestaltet, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht. Im Obergeschoss wurden sämtliche Fenster erneuert und zusätzlich gedämmt; die Fenster im Erdgeschoss wurden vor rund drei Jahren ausgetauscht. Die Fassade erhielt einen neuen Anstrich, die Oberlichter im Dach wurden ersetzt, und das Dach selbst wurde erneuert und gedämmt, wodurch ein zeitgemäßer energetischer Standard entsteht.

Auch technisch wurde das Haus aufgewertet: Die Elektrik wurde überarbeitet, ein neuer Sicherungskasten verbaut und im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung ergänzt. Die Heizungsanlage ist rund zwölf Jahre alt und weiterhin zuverlässig. Die moderne Einbauküche (ca. fünf Jahre alt) fügt sich perfekt in den offenen Wohnbereich ein und betont den modernen Charakter des Hauses.

Eine Photovoltaikanlage sorgt für effiziente Eigenstromversorgung mit Einspeisemöglichkeit ins öffentliche Netz. Hinter dem Haus befindet sich ein eigener, pflegeleichter Garten mit Terrasse – ideal für Ruhe, Entspannung oder den Alltag mit Familie. Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor bietet sicheren und komfortablen Platz für Ihr Fahrzeug.

Das gesamte Haus ist sofort bezugsfertig und richtet sich an Käufer, die ein hochwertig modernisiertes Objekt ohne Renovierungsaufwand suchen.

## Ausstattung

Dach vollständig erneuert und gedämmt

Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

Fenster OG vollständig erneuert + gedämmt in 2025

Fenster EG vor ca. 5 Jahren erneuert

Neue Bodenbeläge im gesamten Haus

Komplett erneuerte Bäder (inkl. Dusche)

Neuer Sicherungskasten + modernisierte Elektroinstallation

Frisch gestrichene Fassade

Neue Oberlichter im Dach

Neue Terrasse inkl. Abdichtung

Eigener Garten

Einbauküche ca. 5 Jahre alt

Heizung ca. 14 Jahre alt, voll funktionsfähig

Garage mit elektrischem Sektionaltor

Zusätzlicher Raum als Arbeitszimmer/Abstellraum

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand und wurde in allen wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert. Die Kombination aus komplett renoviertem Innenbereich, erneuertem Dach, energetischen Verbesserungen und Photovoltaik sorgt für eine langfristig wertstabile und effiziente Immobilie.

Der zusätzliche Raum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten wie Homeoffice, Hobby oder Stauraum. Das Haus ist ab sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Käufer, die ohne Sanierungsaufwand einziehen möchten. Besichtigungen können kurzfristig vereinbart werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in 27753 Delmenhorst, einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, ebenso die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und des Bahnhofs.

Durch die direkte Nähe zu den Ausfallstraßen sind sowohl Bremen als auch Oldenburg in überschaubarer Zeit erreichbar – ideal für Pendler. Gleichzeitig bieten umliegende Grünflächen, Spielplätze und Naherholungsgebiete abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und einer sehr guten Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer + Terrasse



Boden + Fußleiste

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



OG

# Exposé - Galerie



Tageslicht Bad



Tageslicht Bad

# Exposé - Galerie



Tageslicht Bad



Tageslicht Bad

# Exposé - Galerie



Tageslicht Bad



Tageslicht Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 1

# Exposé - Galerie

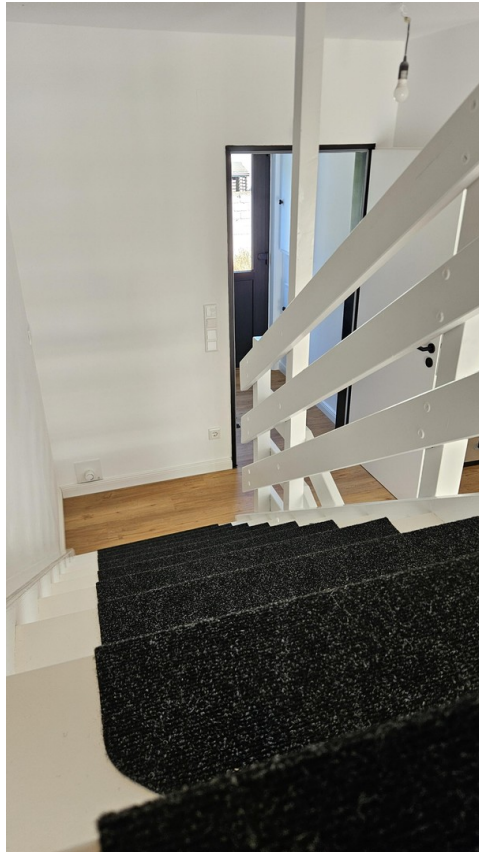


Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Treppenausblick



Terrasse + Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse + Garten



Terrasse + Garten



Terrasse + Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Garage



Garage - Innen