

# Exposé

## Wohnung in Delmenhorst

### Exklusive 3-Zimmer-Obergeschosswohnung in Delmenhorst-Adelheide mit Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-421305

#### Wohnung

Verkauf: **247.000 €**

Ansprechpartner:  
Natalia und Jakob Keller

Yorckstraße  
27755 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem modernen, sehr ruhigen Wohnhaus aus dem Baujahr 2014 in begehrter Lage von Delmenhorst-Adelheide.

Der durchdachte Grundriss, große Fensterflächen sowie die Süd-Ausrichtung sorgen für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum sonnigen Südbalkon und schafft ein fließendes Raumgefühl zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Vollbad, ein separates Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige, behagliche Wärme. Rollläden unterstreichen den hohen Wohnkomfort und bieten zusätzlichen Sichtschutz.

Das Gebäude ist mit einer Solaranlage ausgestattet, die sowohl die Heizungsunterstützung als auch die Trinkwassererwärmung übernimmt. Dadurch bleiben die Energiekosten dauerhaft auf einem niedrigen Niveau. Zusätzlich stehen im Dachboden ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung, die zu weiteren Zimmern ausgebaut werden können. Die entsprechende Genehmigung liegt vor. Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine attraktive Option für Kapitalanleger mit sofortiger Rendite dar. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie perspektivisch auch für Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Ruhe und zeitgemäßes Wohnen legen.

Die monatlichen Nebenkosten inklusive Heizkosten betragen ca. 180 €, die monatliche Rücklage liegt bei 50 €.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigung

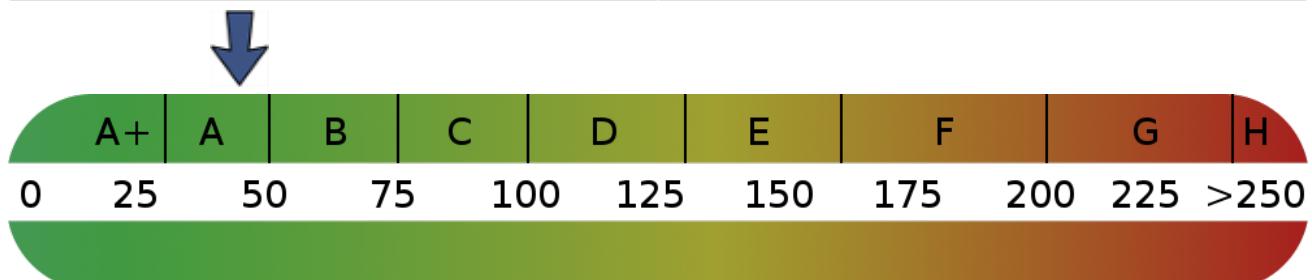
Die Besichtigungen finden am 24. Februar statt und können telefonisch unter 017638675107 vereinbart. Eine Finanzierungsvorabklärung ist Voraussetzung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Delmenhorst-Adelheide mit hervorragender Anbindung an die A28 (Abfahrt Adelheide) zwischen Bremen und Oldenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Vereine sowie vielfältige Freizeitangebote unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Wohnstandorts.

# Exposé - Energieausweis

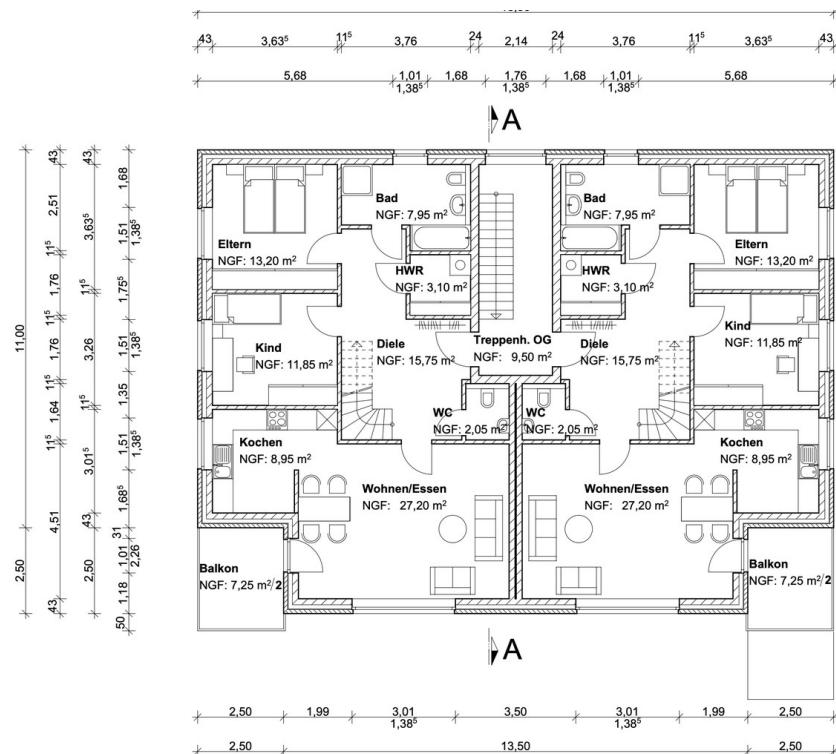
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



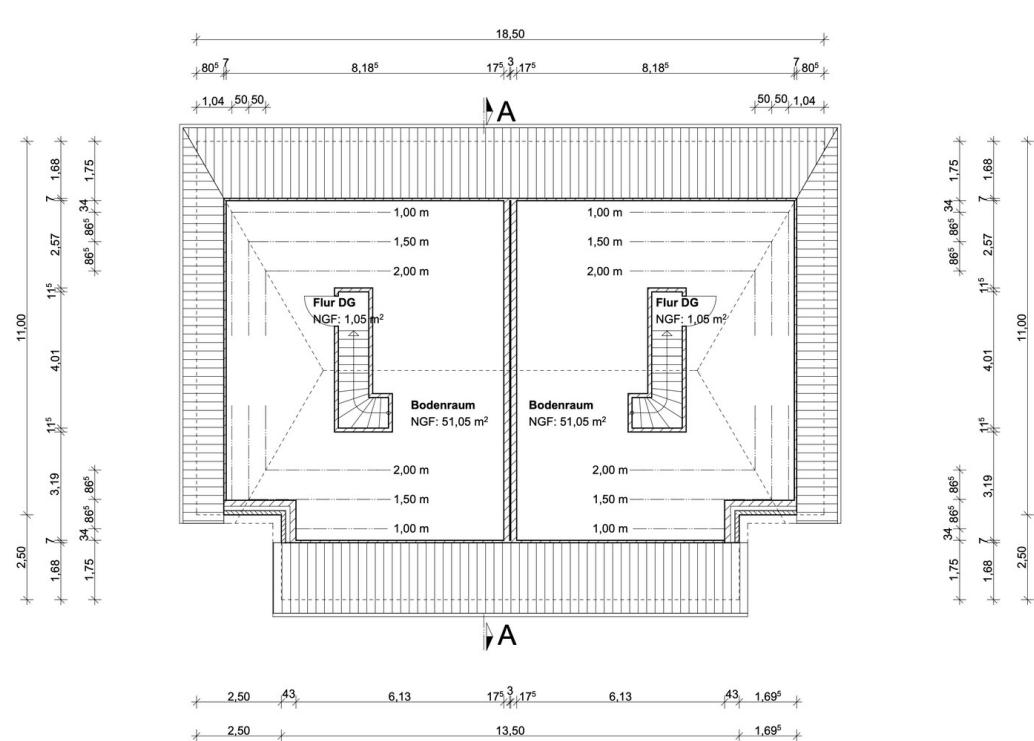
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## OBERGESCHOß



## DACHGESCHOß

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

