

Exposé

Doppelhaushälfte in Delmenhorst

Seltene Gelegenheit: Renovierte Doppelhaushälfte in Delmenhorst Stickgras/Annenriede



Objekt-Nr. OM-458047

Doppelhaushälfte

Verkauf: **349.900 €**

Ansprechpartner:
Merlin Varol

Potsdamer Straße 10a
27751 Delmenhorst
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	21,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und selten angebotene Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Delmenhorst Stickgras/Annenriede bietet ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die ein modernes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, guter Ausstattung und angenehmem Wohnumfeld suchen.

Das im Jahr 1984 erbaute Haus überzeugt mit ca. 110 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 gut geschnittene Zimmer, sowie einem ca. 250 m² großen Grundstück. Die Immobilie verbindet großzügiges Wohnen im Innenbereich mit einem pflegeleichten und schön nutzbaren Außenbereich.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten mit überdachter Terrasse. Durch die Westausrichtung können Sie hier insbesondere die Abendsonne in vollen Zügen genießen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche bietet nicht nur ausreichend Platz für moderne Kücheneinrichtungen, sondern ist zudem so großzügig geschnitten, dass bei Bedarf sogar ein zusätzlicher Verweil- oder Essbereich geschaffen werden kann. Ein echter Vorteil für alle, die eine großzügige und lebendige Küchensituation schätzen.

Ein besonderes Highlight ist die direkt an das Haus angrenzende Garage – ein seltener und äußerst komfortabler Vorteil im Alltag. Einkäufe können von dort bequem direkt in den Hauswirtschaftsraum oder in die Küche gebracht werden. Zusätzlich besteht über die Garage ein direkter Zugang in den Garten.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich klassischerweise das Gäste-WC. Darüber hinaus bietet der Grundriss auf dieser Ebene einen weiteren Raum, der sich ideal als Garderobe oder zusätzlicher Abstellraum nutzen lässt. Die Waschmaschine ist praktisch im Hauswirtschaftsraum untergebracht.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist funktional und komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ein weiteres schönes Detail: Das Elternschlafzimmer bietet Zugang zu einem eigenen Balkon, der zu entspannten Morgenstunden oder ruhigen Abendmomenten einlädt.

Ein zusätzlicher Dachboden rundet das Platzangebot dieser Immobilie ab und eröffnet weitere Möglichkeiten – sei es als praktische Abstellfläche oder als potenzielle Ausbaureserve.

Diese Doppelhaushälfte bietet insgesamt eine gelungene Kombination aus frischer Renovierung, familienfreundlicher Raumaufteilung, praktischen Details und einem seltenen Maß an Komfort. Eine ideale Gelegenheit für alle, die in guter Lage von Delmenhorst ein sofort nutzbares Zuhause suchen.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einem frisch renovierten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus funktionaler Ausstattung und angenehmem Wohnkomfort. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schaffen eine ideale Grundlage für modernes Wohnen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und sorgt dank guter Lichtverhältnisse für eine freundliche und einladende Atmosphäre. Das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort im Alltag und unterstreichen die praktische Ausrichtung der Immobilie.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Nutzfläche von 21 m², die wertvollen Stauraum bietet und die Nutzungsmöglichkeiten im Haus sinnvoll ergänzt.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie. Das Grundstück bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die vorhandene

Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus sorgen zudem für komfortables Parken.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Gelegen in attraktiver Wohnlage von Delmenhorst bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und sorgt für ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage: Grünflächen sowie nahegelegene Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung im Freien und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Verkehrsachsen ist gut, sodass auch die Bremer Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und naturnahem Umfeld. Ideal für Paare und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 2



Wohn- und Esszimmer 3

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 4



Eingangsbereich Blick Wohnzim.

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Terasse



Eingangsbereich Blick Tür

Exposé - Galerie



Separate Gaderobe



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Treppenaufgang OG



Elternschlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer mit Balkon



Balkon Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Büro



Schlafzimmer 3 / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer im OG



Hauptbadezimmer im OG 2

Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer im OG 3



Terrasse

Exposé - Galerie

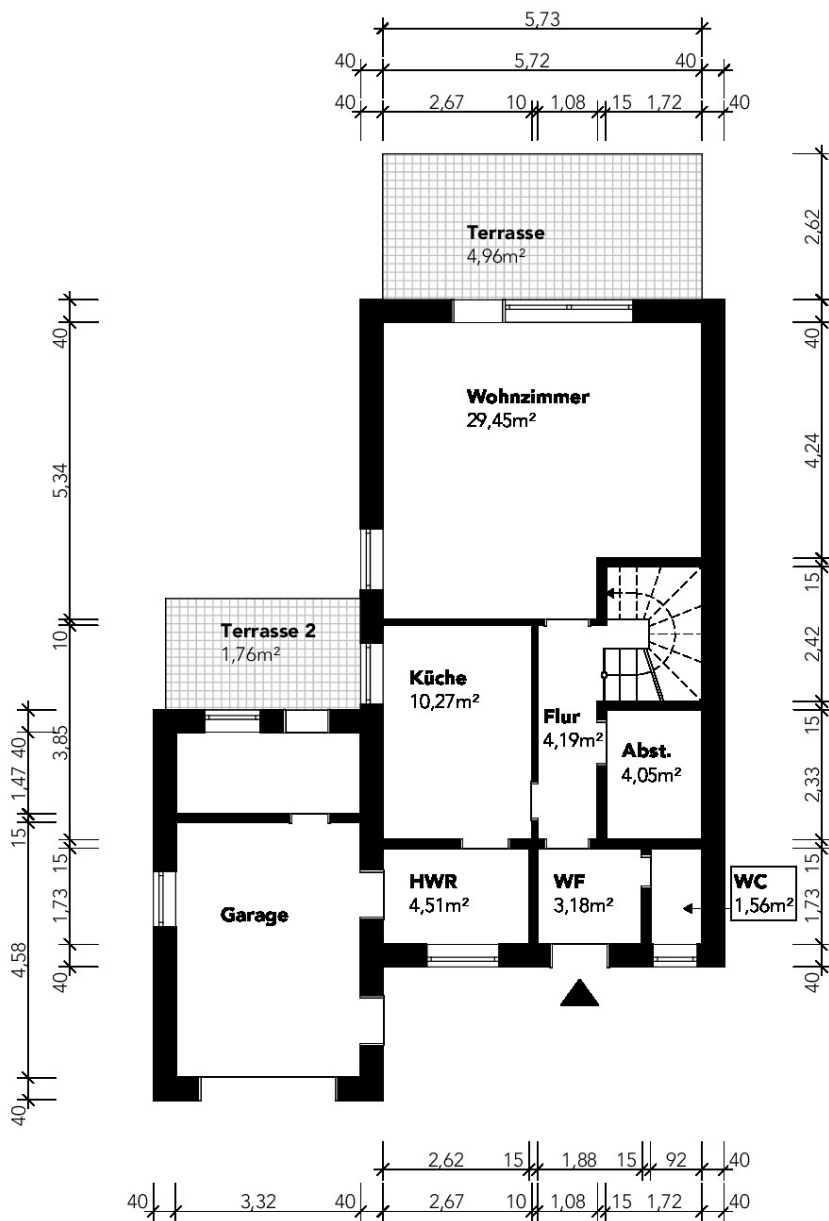


Garten

Exposé - Grundrisse

Die Maße wurden als Fertigmaße vor Ort genommen.

Abweichungen der Maße, Größen, Fenster, Türen und Wandstärken, etc. sind möglich.



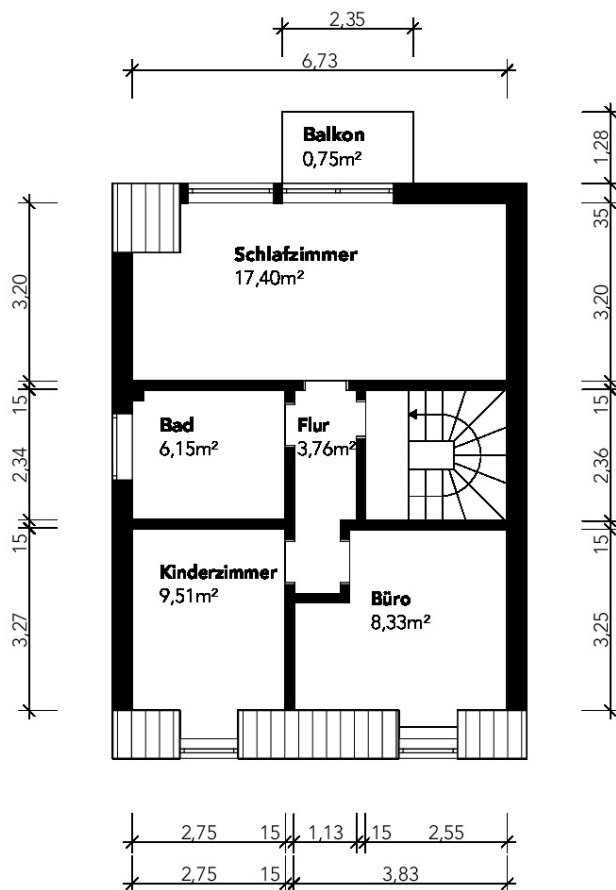
Immobilienberatung Bremen
Beratung und Vermittlung für Ihre Immobilien

Grundriss Erdgeschoss			
Adresse:			
Postdamer Str. 10a, 27751 Delmenhorst			
Gez.: Faber	Datum: 27.03.2026	M 1:100	DIN A4

Exposé - Grundrisse

Die Maße wurden als Fertigmaße vor Ort genommen.

Abweichungen der Maße, Größen, Fenster, Türen und Wandstärken, etc. sind möglich.



Immobilienberatung Bremen
Beratung und Vermittlung für Ihre Immobilien

Grundriss Dachgeschoss
Adresse:
Postdamer Str. 10a, 27751 Delmenhorst
Gez.: Faber Datum: 27.03.2026 M 1:100 DIN A4

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **01.04.2036**

Registriernummer: NI-2026-006317071

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Potsdamer Straße 10a 27751 Delmenhorst		
Gebäudeteil ²	Doppelhaushälfte		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017 Gas - Brennwerttherme		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	112,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Projekting. & Energieberater & Solarfachberater Tom Oeltjenbruns
TOP - Tom Oeltjenbruns Projektierung & Energieberatung
Parkallee 48
28209 Bremen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 02.04.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

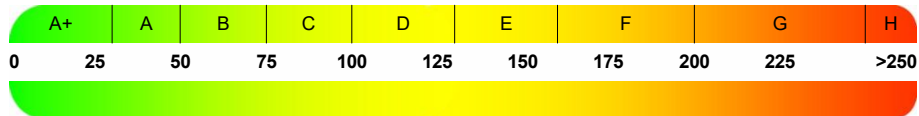
Registriernummer:

NI-2026-006317071

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



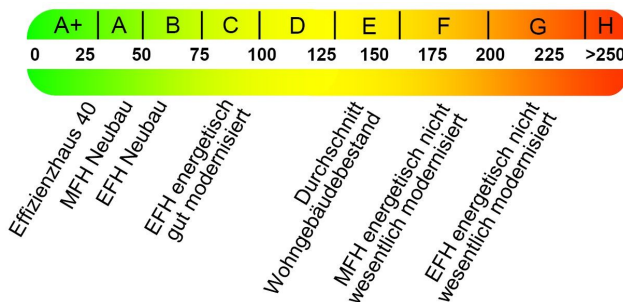
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises