

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Delmenhorst

### Attraktive Doppelhaushälfte in Delmenhorst-Ströhen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-461164

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Heuer

Ströhenweg 35  
27753 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	788,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier eine gepflegte Doppelhaushälfte ohne Sanierungsstau mit ca. 133 qm Wohnfläche und ca. 36 qm Nutzfläche in Delmenhorst-Ströhen für 345.000 Euro Verhandlungsbasis an.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine großzügige Küche. Ebenfalls ist ein repräsentativer Flur, ein Gäste-WC und ein offener Wohnbereich mit Wohnzimmer, Essecke und Kaminzimmer sowie ein kleiner Abstellraum vorhanden.

Vom Flur aus gelangt man in den ca. 27qm großen Keller.

In der ersten Etage erwartet Sie ein großes Elternschlafzimmer, sowie zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Wanne.

Von der ersten Etage kommt man in das ausgebaute Dachgeschoß mit ca. 35 qm, welches mit einem zusätzlichen Badezimmer ausgestattet ist. Hier ist entweder die Möglichkeit gegeben, Gäste unterzubringen, als Hobbyraum zu gestalten oder sich für mehrere Homeofficeplätze zurückzuziehen.

Die abgeschlossenen Außenanlagen haben zwei vollwertige Stellplätze und einen Garagenstellplatz, 2 Gartenhäuser, 2 Terrassen und einen Abstellraum für Gartengeräte auf dem insgesamt 788 qm großen Eigentumsgrundstück.

Es besteht kein Sanierungsstau und ist quasi einzugsbereit.

Das Objekt wird von privat ohne Makler verkauft und kann kurzfristig übergeben werden.

## Ausstattung

Das Haus wurde in 1966 gebaut, um einen Anbau in 1980 erweitert.

Der Anbau (Kaminzimmer) ist mit einer Fußbodenheizung und einem geschlossenen Kamin ausgestattet, das Hebe-Schiebeelement stammt aus 1988. Anfang der 2000er Jahre wurden die Fliesen in diesem Bereich erneuert.

Das Haus wird von einer Buderus Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 durch Heizkörper beheizt.

Der Kamin kann als Zusatzheizung benutzt werden und entlastet die Zentralheizung mit wohliger Wärme.

Das Gäste-WC und das Hauptbad wurden in 1986 erneuert.

Im Erdgeschoß befindet sich die Küche mit Fenstern aus 1998. Die großzügige neuwertige Einbauküche mit Herd, Backofen, Abzugshaube, Geschirrspüler und Waschmaschine wurde zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut und die Geräte kontinuierlich erneuert.

Eine Satellitenanlage wird mit dem Nachbarn geteilt.

Das Dach wurde Anfang der 2000er Jahre neu isoliert und eingedeckt.

Alle Fenster im EG und 1.OG sind mit überwiegend elektrisch programmierbaren Rolläden ausgestattet.

Sollten Sie Interesse haben, so nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf, damit wir einen Besuchstermin vereinbaren können.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die ruhige, aber zentrale und begehrte Lage in Delmenhorst-Ströhen machen dieses Objekt zu Ihrem Zuhause für Ihre Familie. Insbesondere der Garten läßt für alle Familienmitglieder Raum zur Verwirklichung.

Entfernung zum nächsten Nahversorger: ca. 900m

Entfernung zur nächsten Schule: ca. 850m

Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 180m

Entfernung zum Stadtzentrum: ca, 1,8 km

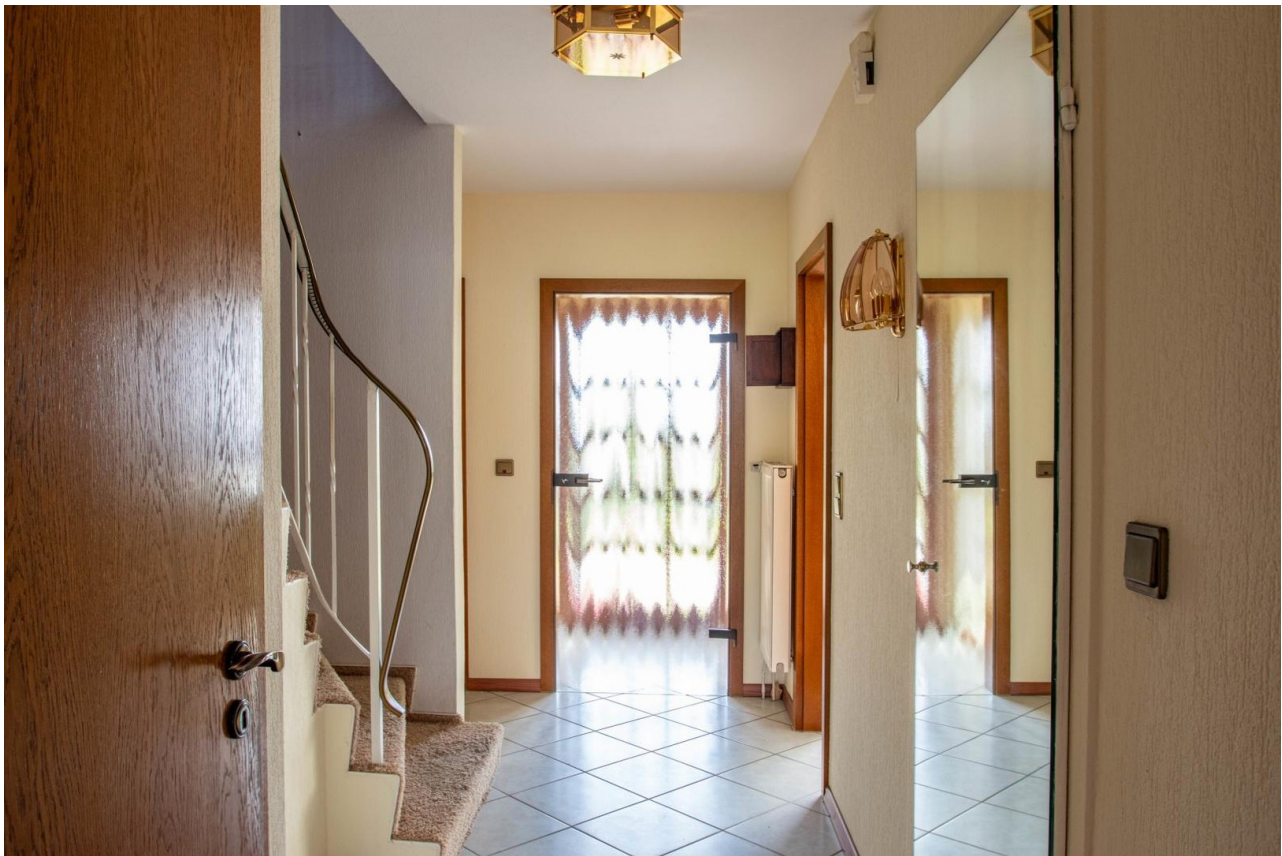
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	202,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



großzügige Küche



großzügige Küche

# Exposé - Galerie



großzügige Küche



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Anbau mit Kamin

# Exposé - Galerie



Ausgang zum Garten



Durchgang Esszimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Terrassenbereich

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf den Garten



Durchgang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Garage



Keller

# Exposé - Galerie



Kellerbereich



Kinderzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ausgebaute Dachetage



Ausgebaute Dachetage

# Exposé - Galerie



Ausgebaute Dachetage



Gästebad im Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Gästebad im Dachgeschoß



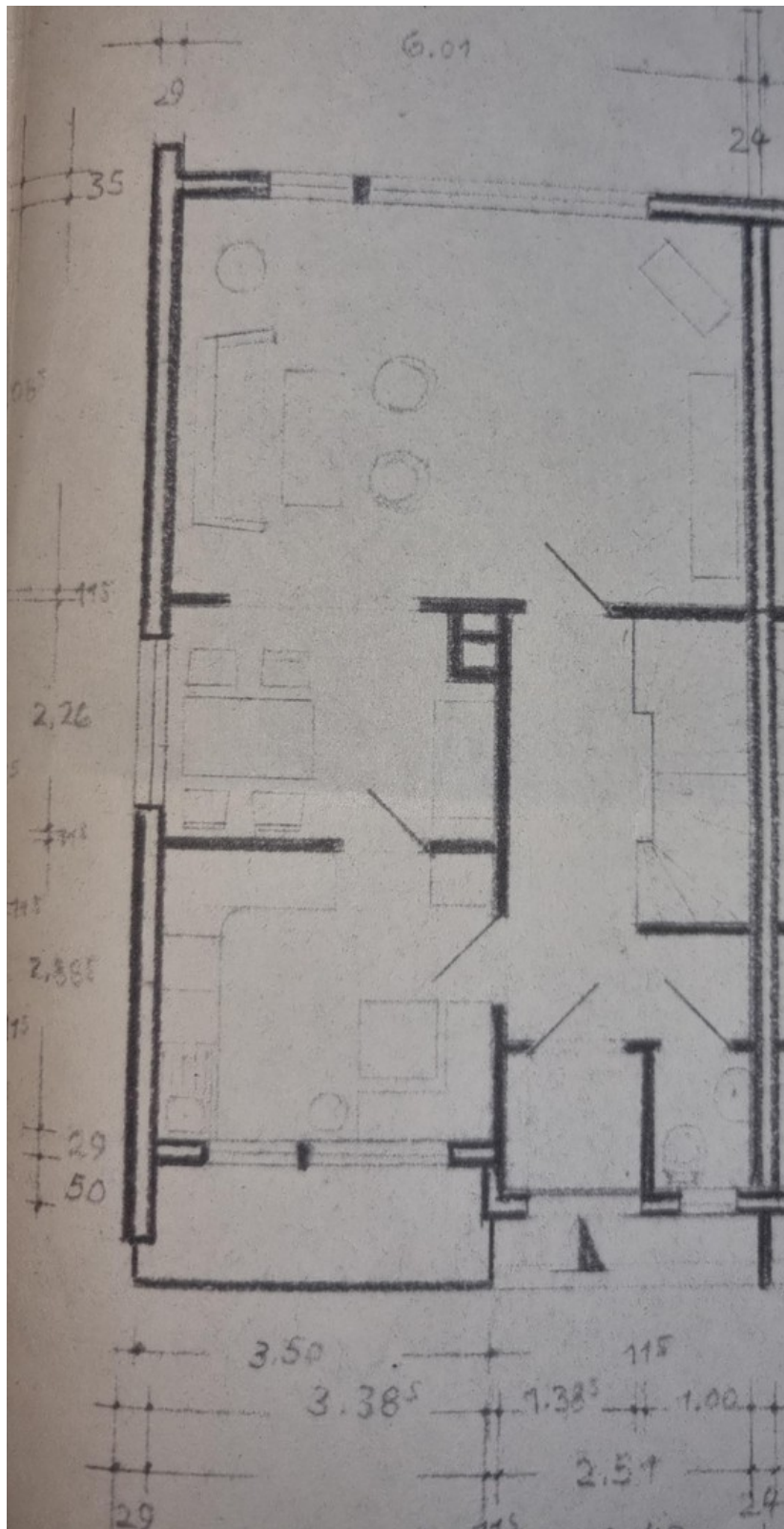
Zugang zum Dachgeschoß

# Exposé - Grundrisse



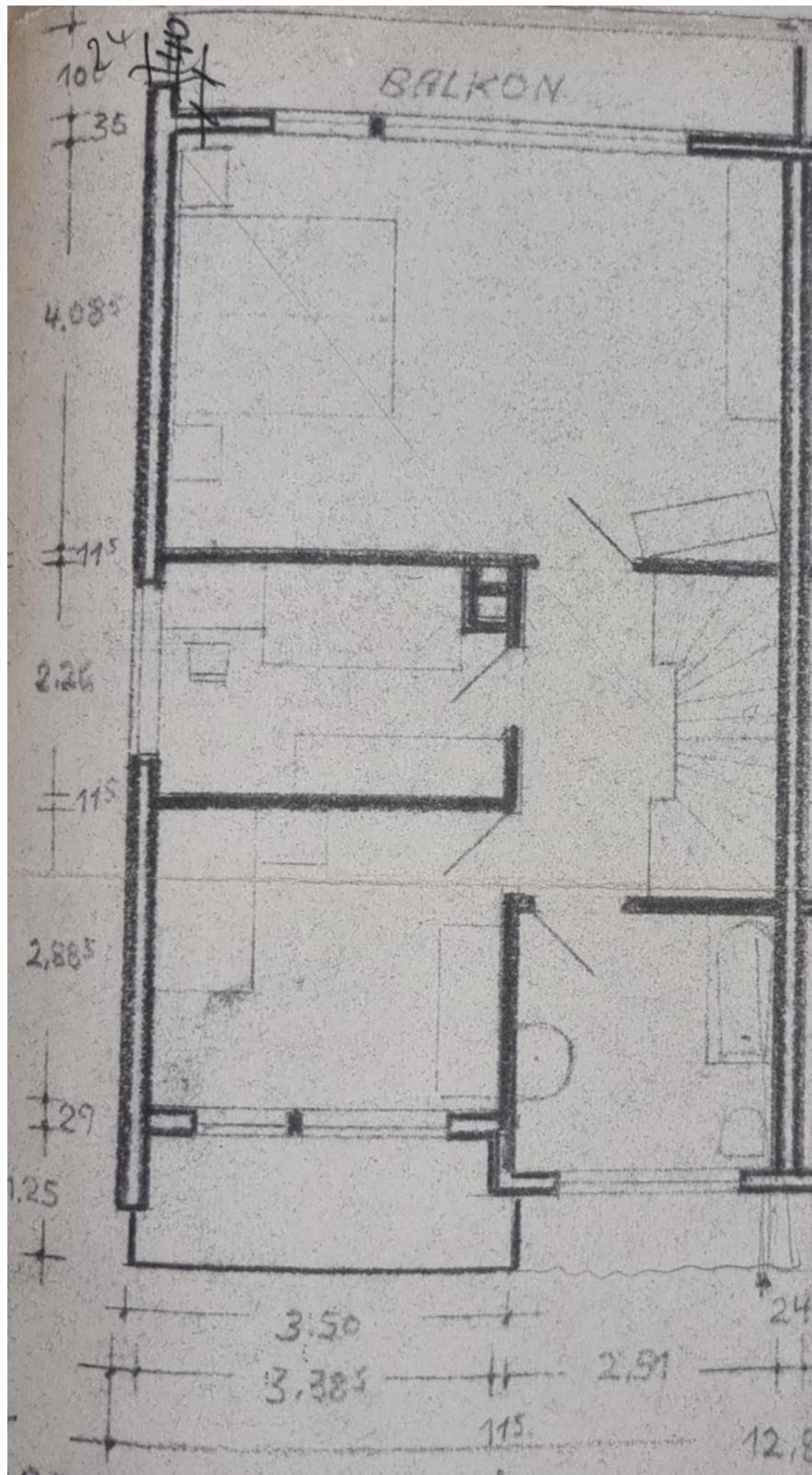
Kellerbereich

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

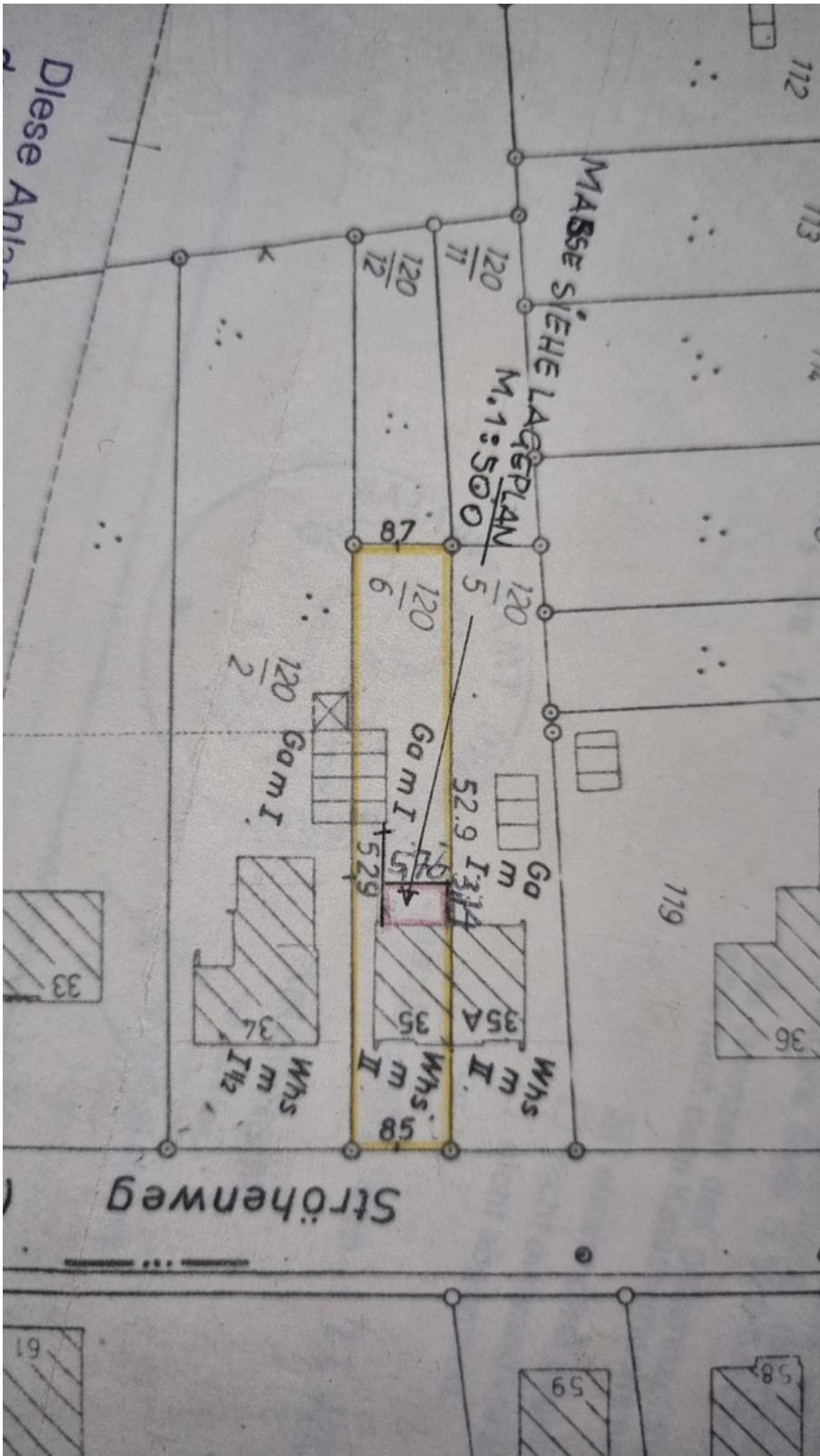
# Exposé - Grundrisse



1.OG



# Exposé - Grundrisse



Lageplan