

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Delmenhorst

### Attraktives Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-309345**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

27753 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	767,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	230,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus ist ideal für Jung und Alt.

Es überzeugt neben seiner Größe und verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten mit seiner guten Lage und der günstigen Grundrißgestaltung.

Ursprünglich 1933 erbaut, wurde es 1964 erweitert und ist so zu einem großen Familienhaus gewachsen. Zuletzt von nur einer Familie im Ganzen bewohnt, können ohne Umbauten auch 2 Familien wohnen.

Es handelt sich um ein Haus in dem ohne Weiteres eine große Familie oder auch mehrere Generationen sehr gut leben können. Auch eine bauliche Erweiterung bzw. ein Neubau ist auf dem Grundstück möglich. Glasfaseranschluß vorhanden.

Überzeugen sie sich gerne selber.

Ein schöner ruhiger und großer Garten schließt sich an die 2 getrennten Garagen an. Dort gibt es auch einen sonnigen Terrassenplatz. Ein großes Gartenhaus für Gartengeräte und Fahrräder ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung im OG verfügt darüber hinaus über einen großen Südbalkon.

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Ströhen/Dwoberg.

Und so ist das Haus aufgeteilt: Das Haus ist mit einem Gewölbekeller teilunterkellert, der auch trocken ist.

Im Erdgeschoss gibt es dreieinhalb Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein modernes Tageslichtbad, 2 kleine Flure, einen Abstellraum, einen großen Hauswirtschaftsraum mit Therme für die Zentralheizung. Die quadratischen Zimmer sind gut geschnitten und gehen vom kleinen Flur ab. In diesem befindet sich auch der Zugang für den Kachelofen als zusätzliche Wärmequelle für das Wohnzimmer. Vom 2. kleinen Flur geht ein Nebeneingang ab.

Über eine Treppe gelangt man vom Hausflur ins OG. Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit großem sonnigem Balkon, Küche, modernes Duschbad mit Tageslicht, Abstellraum mit Therme/ Hauswirtschaftsraum. Die gut geschnittenen Räume gehen von 2 Fluren ab.

Über das Treppenhaus erreicht man den Mitte der 1970er Jahre ausgebauten und gedämmten Dachboden, wo ein sehr großer Raum dazu einlädt, genutzt zu werden. In der Vergangenheit wurde auch dieser als Kinderzimmer und somit als Wohnraum genutzt (Raumhöhe 2,10 cm), da sowohl Heizung als auch kleines Gäste-WC eingebaut wurden. Neue Dachflächenfenster Richtung Osten und Süden lassen den Raum hell und freundlich wirken. Darüber existiert noch ein kleiner Spitzboden. Im hinteren Teil des DG befindet sich ein gedämmter, jedoch nicht ausgebauter Raum, der sich optimal als Lager eignet.

Im Außenbereich gibt es je Wohnung eine Garage. An eine schließt sich das Gartenhaus an. Durch großzügige Pflasterung sind darüber hinaus 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Hier wäre auch Platz für ihr Wohnmobil oder Boot.

Zur Südseite zieren Rhododendren das Umfeld. Der angelegte Vorgarten liegt in Ostrichtung. Ein schöner Garten mit diversen Ziergehölzen, Flieder, Rosen, Hortensien, Rasenfächern und Nutzgartenteil schließt sich an das großzügige Haus an. Ein Grundwasserbrunnen hilft ihnen in trockenen Sommern.

E-Bikes und Fahrräder oder Motorrad finden auch in den Garagen sicheren Platz.

## Ausstattung

Baujahr: 1933

Anbau: 1964

Teil-Verklinkerung: 1978

Wohnfläche gesamt 176 qm

(davon EG 87 qm, OG 89 qm)

DG ausgebaut mit Höhe 2,10 m:

Gebäudenutzfläche: 230,5 qm

Keller: 10 qm

Garage 1

Garage 2

Gartenhaus

Zweischaliges Mauerwerk,

Strassenseite verlinkert 1978

Anbau teilweise Wärmedämmverbundsystem 2014

Dach 1975 ff

Bodenbeläge: Linoleum, Fliesen, Teppich, Vinyl, im Keller Beton, im Dachboden Dielen

Kunststoff-Dachfenster mit Isolierverglasung aus 2022

Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit elektrischen Rollos an Ost und Südseite aus 2019 und 2020

Kunststofffenster mit Isolierverglasung Westseite aus 2020

Holzfenster mit Isolierverglasung Nordseite

Hinterer Bodenraum im DG Einfachverglasung Schornsteinausstieg

Teilkeller mit Gewölbe

Massive Zimmertüren mit Kassetten in Weiß

Wohnungseingangstüren mit kunstvollem Glas

Zusätzlicher Raum im DG

Küche mit Einbauküche: Cerankochfeld, Backofen, Kühl/Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube an Außenluft (bereits im Kaufpreis enthalten)

2 Garagen

1 Gartenhaus

1 Grundwasserbrunnen

2 Tageslichtbäder:

EG: modernes Bad mit Tiefeinstieg in Badewanne/Dusche-Kombination, randloses WC, Badobjekte in weiß

OG: modernes Bad mit Rain- und Kopfbrause, Duschtasse 120x75 m, randlosem WC, Bidet, Badobjekte in Weiß

5 Schlafzimmer

2 Wohnzimmer, eines mit Kachelofen im EG

2 Küchen (davon eine mit EBK)

2 HWR mit Thermen

1 Abstellraum

Glasfaseranschluß

Garten in Süd/-Westlage

Pflegeleichter Garten

Seitliche Sicht-Zaunanlage aus 2018

OG: Südbalkon, saniert 2015

EG: Terrassenplatz im Garten

ENEV:

Energieausweis vom 16.08.2024: Endenergiebedarf 159,8, Klasse E (gemäß neuer VO) gültig bis 2034

2 Heizungen aus 2022 und 2019 (Brennwerttherme Junkers Cerapur)

Rippenheizkörper, Flachheizkörper. Badheizkörper

Etagenheizungen

Gepflasterte Wege

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

separates WC im DG

Verfügbar: ab sofort

Objektzustand gepflegt

Interessenten werden gebeten, für einen Besichtigungstermin den vollen Namen und die Adresse, mail und Handynummer mitzuteilen. Nur diese werden geladen.

## Lage

Das Haus liegt in Delmenhorst, im beliebten Stadtteil Ströhen/Dwoberg in einer verkehrsberuhigten Straße (30er Zone). Es handelt es sich um eine zentrale Lage im Delmenhorster Norden. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die das tägliche Leben erleichtert. Kindergärten und verschiedenen Schulformen sind fußläufig erreichbar, Gymnasien mit dem Fahrrad.

In nur wenigen hundert Metern Entfernung finden sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Restaurants sind nicht weit. Gleich mehrere Buslinien sind zwischen 150 bis 400 m entfernt.

In die Bremer Innenstadt (15 KM) pendeln sie bequem mit dem eigenen PKW in 23 Minuten. Oldenburg ist in 30 Minuten erreicht.

Den Bahnhof in 1,3 KM (PKW 3 Minuten) Entfernung erreichen sie in 5 Minuten per Rad oder knapp 20 Minuten zu Fuß.

Insgesamt eine gute Kombination aus zentraler Lage und guter und ruhiger Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

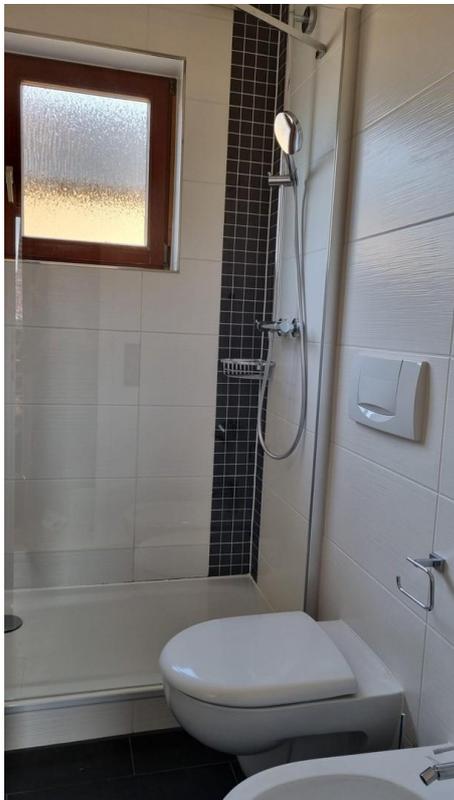


Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garage 1



Badezimmer OG



Brennwerttherme OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kind 1 OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Kind 2 OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Originalklinke 1933 OG

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie

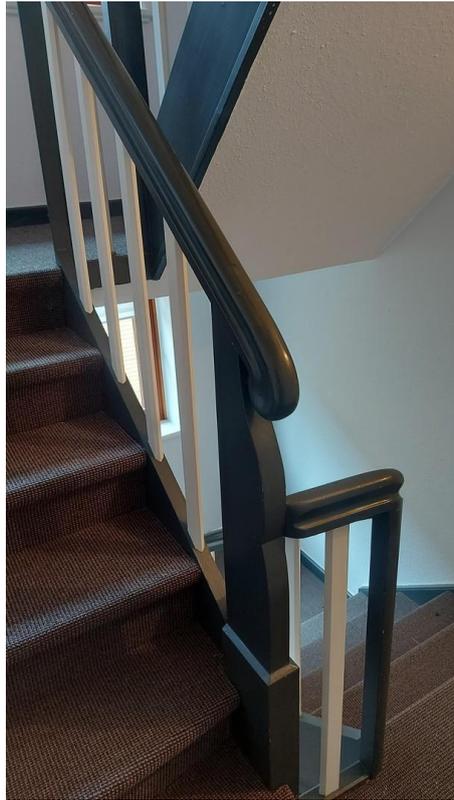


Gartenzimmer EG



Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



DG

# Exposé - Galerie



Keller



Südseite



Garage 1 und Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus, Sitzplatz

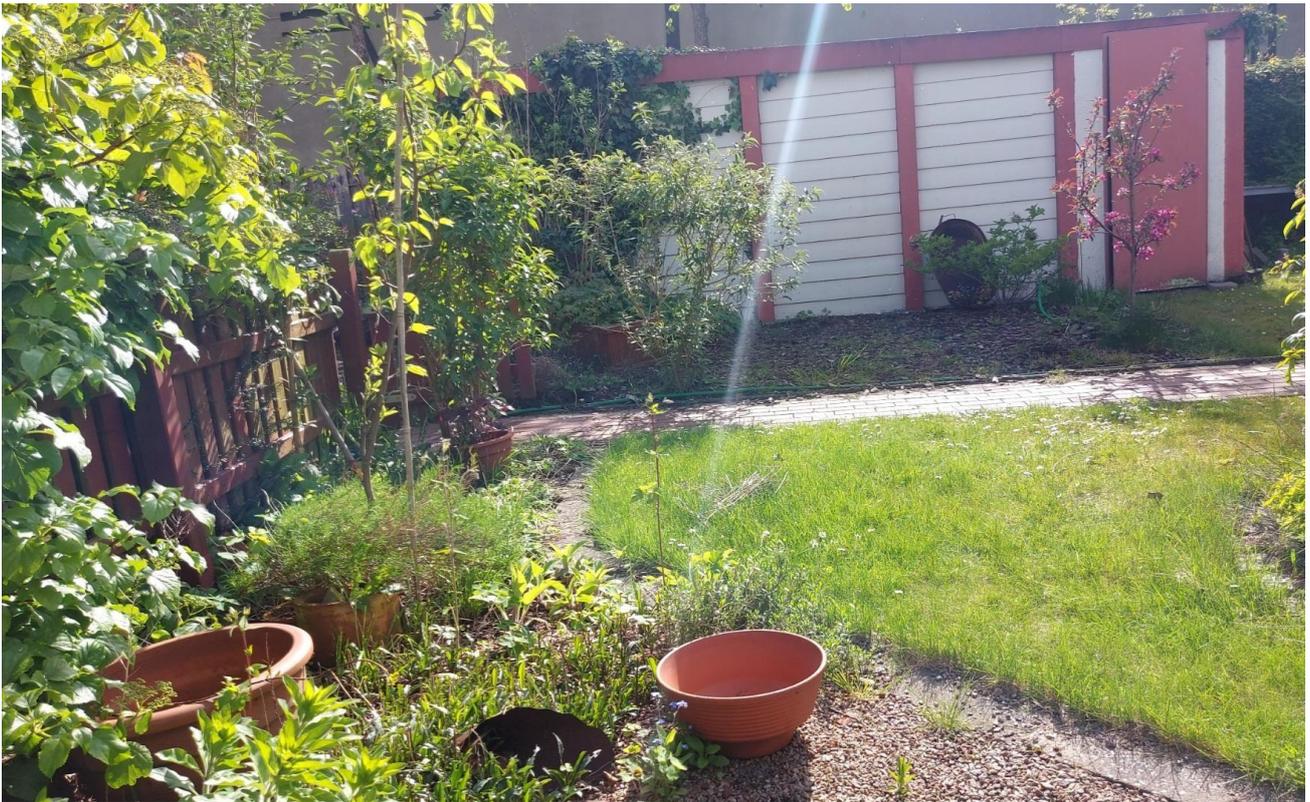


Gartenhaus



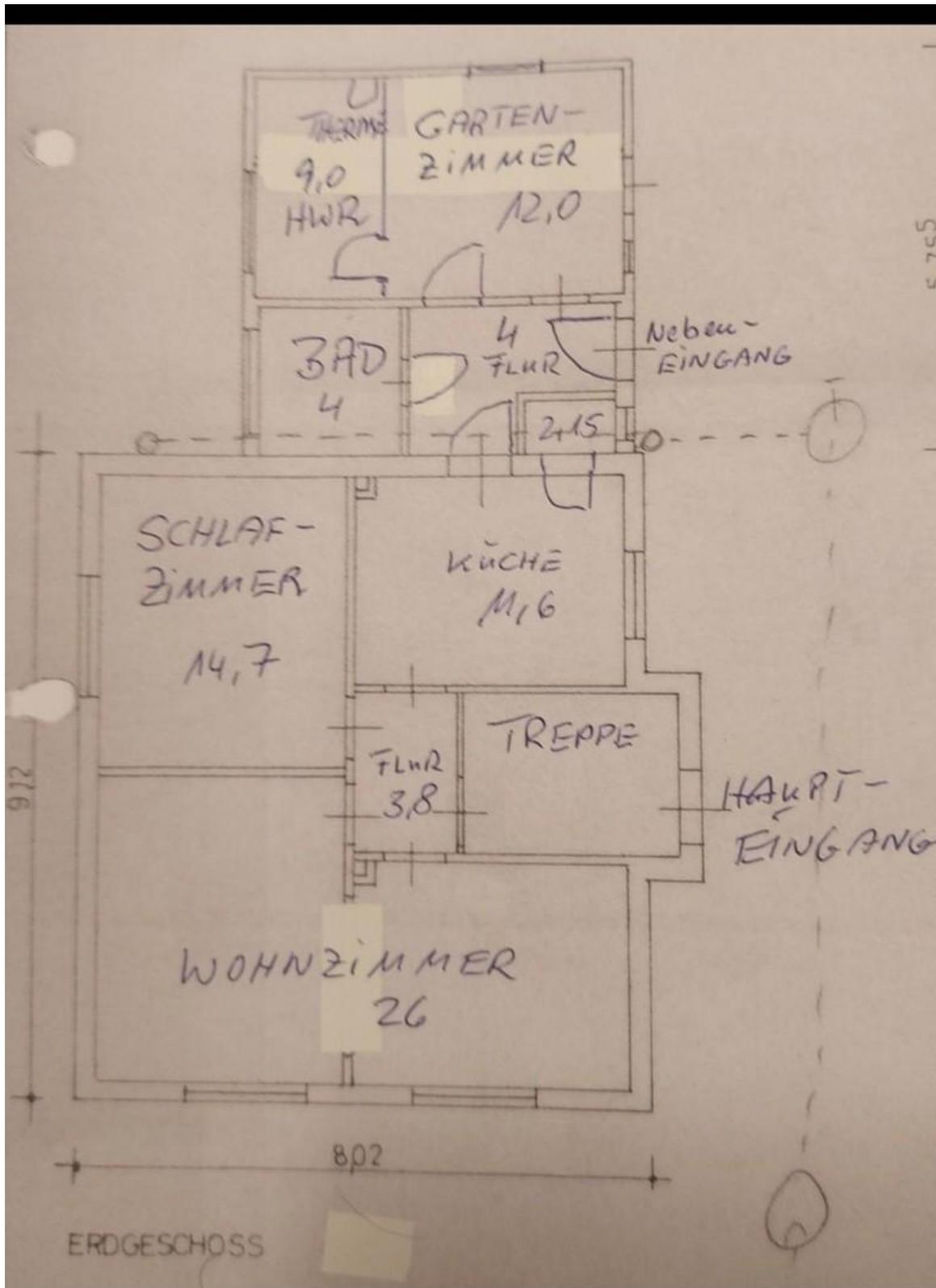
Stellplatz unter Balkon

# Exposé - Galerie

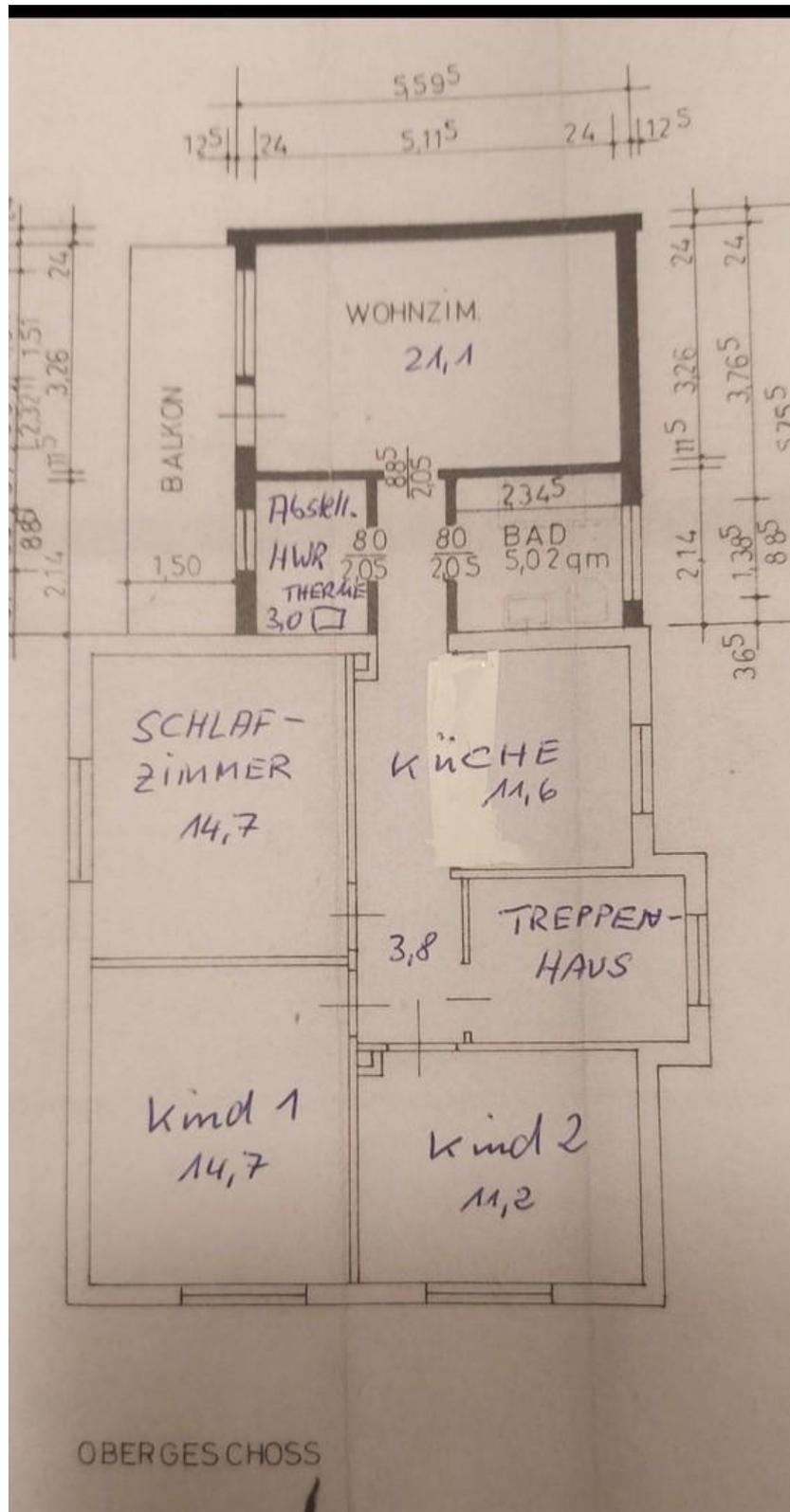


Garage 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

