

# Exposé

## Maisonette in Delmenhorst

**Ohne Provision: Charmante 4,5 Zimmer Maisonette-ETW  
in DEL Dwoberg-Ströhen, großem Balkon und Garage**



Objekt-Nr. OM-322939

### Maisonette

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Cathrin

27753 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	46,30 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	15 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob für Pärchen (auch mit Kinderwunsch) oder als Familie mit ein bis zwei Kindern...unsere charmanate Maisonette-ETW bietet ausreichend Platz für Ihre Wünsche und Träume.

Sie überzeugt durch das Wohnen und Leben auf zwei Ebenen. Die gesamte Reihenhaus-Wohnanlage ist Baujahr 2000. Unser angebotenes Objekt ist erst in 2008 ausgebaut worden.

Im 1. OG erleichtert die neuwertige Einbauküche inkl. Siemens Backofen mit Pyrolyse, Siemens-Induktionsfeld und Neff-Spülmaschine den Einzug und lädt zum Kochen und Backen ein. Gegenüber befindet sich das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer, wo wir unsere Gäste mit kurzen Wegen bewirten können. Dieses ist großzügig geschnitten und lädt zum Verweilen ein. Das Highlight ist der große Süd-Balkon (ohne Markise), auf welchem wir gerne die Seele baumeln lassen.

Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene das Gäste-WC und zwei weitere Räume. Diese werden von uns als Ankleide-/Bügelzimmer (auch als Schlafzimmer geeignet) und als HWR/Büro benutzt.

Über eine massive Treppe wird die zweite Ebene erreicht, wo sich das Badezimmer mit

Dusche und Eck-Badewanne befindet. Die zwei weiteren Räume werden von uns als

Schlafzimmer und als Home-Office-Büro/Gästezimmer benutzt, welches natürlich auch als Schlaf-/Kinderzimmer eingerichtet werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch einen geräumigen Kellerraum und eine Garage, wo auch noch bis zu zwei Fahrräder Platz finden.

Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen zum Objekt ausschließlich unter vorheriger Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden!

## Ausstattung

- 4,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Garage (Ausbau 2008 inkl. Leitungen, Sanitär)

- Grundfläche ca. 120 qm, Wohnfläche 106 qm, großer Kellerraum 18,9 qm zzgl.

Waschkeller

- neue Gasheizung von Bosch mit 120 l-Warmwassertank (01/2024)

- Fliesen (in allen Räumen Fußbodenheizung)

- sehr großer geräumiger Süd-Balkon 16,6 qm

- neue Einbauküche vom Küchenstudio Lilienthal 11/2018 mit Siemens Backofen mit Pyrolyse, Siemens-Induktions-Kochfeld, Neff-Einbau-Spülmaschine

- alle leicht von außen zugänglichen Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Griffen nachgerüstet, Sicherheitsschloss und Sicherheitsbeschlag Wohnungstür (2019)

- alle Fenster inkl. Balkontür mit maßangefertigtem Insektenschutz und maßangefertigten Plissees (2019)

- Neues Kellerfenster mit Fliegengitter und Regenschutz (2019)

- Regenwasserdusche von Hans Grohe (2023)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Reihenhaus-Wohnanlage (Baujahr 2000) bestehend aus 5 Häusern mit jeweils 2 Wohnungen (oben und unten) in Dwoberg-Ströhen.

Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da die nächste Bushaltestelle in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Hoykenkamper Bahnhof, der eine Verbindung zwischen Bremen und Oldenburg bietet, liegt nur etwa 1,3 km entfernt (Bahnhof Delmenhorst 2,3 km). Das Stadtzentrum erreichen Sie nach 2,2 km.

Die Betreuung Ihrer Kinder wird durch Kindergärten, Schulen sichergestellt. Ein Discounter, eine Apotheke sowie ein Hausarzt sind fußläufig erreichbar.

An Kultur wird einiges geboten wie internationale Gitarrennacht, Delmenhorster Kulturwoche, Burginselträume, jetzt ganz aktuell Deluminous, Kinderveranstaltungen, Ausstellungen...Veranstaltungen finden statt im „Theater Kleines Haus“, auf der Burginsel, in der Markthalle, im Familienzentrum Villa, Turbinenhalle des Nordwolle-Museums.

Ein kleines Einod ist die Graft. Sie ist die grüne Oase in Delmenhorst und ein traumhafter Treffpunkt zur Erholung, für eine Auszeit oder für Freizeitaktivitäten.

Dwoberg-Ströhen ist ein Stadtteil der kreisfreien Stadt Delmenhorst und liegt am westlichen Stadtrand. Delmenhorst liegt zwischen dem Oldenburger und dem Bremer Land inmitten von Geest- und Marschlandschaften und ist mit seinen rund 82.000 Einwohnern ein modernes Mittelzentrum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



gesamte Reihenhaus-Wohnanlage

# Exposé - Galerie



Garage und Balkon



Treppenhaus zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Bereich vor der Wohnung



Wohnzimmer mit Blick z. Balkon

# Exposé - Galerie



WoZi m. Blick z. Seitenfenster



großer Süd-Balkon



Balkon tieferer Bereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche aus 2018



Siemens-Backofen m. Pyrolyse



Abstellraum/Büro unten



# Exposé - Galerie



Ankleide-/Bügelzimmer unten



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum unter Treppe m Tür



Flur unten/Blick Treppe oben

# Exposé - Galerie

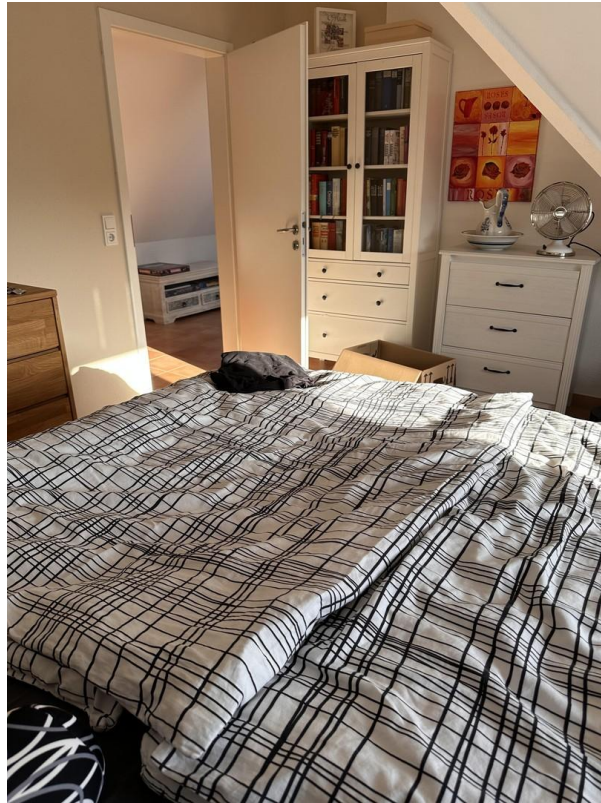


Flur unten/Blick Eingang



Schlafzimmer oben

# Exposé - Galerie



Schlafi



Schlafi Blick Fenster

# Exposé - Galerie



Vollbad oben



Bad oben

# Exposé - Galerie



Eckbadewanne oben



Badezimmer oben

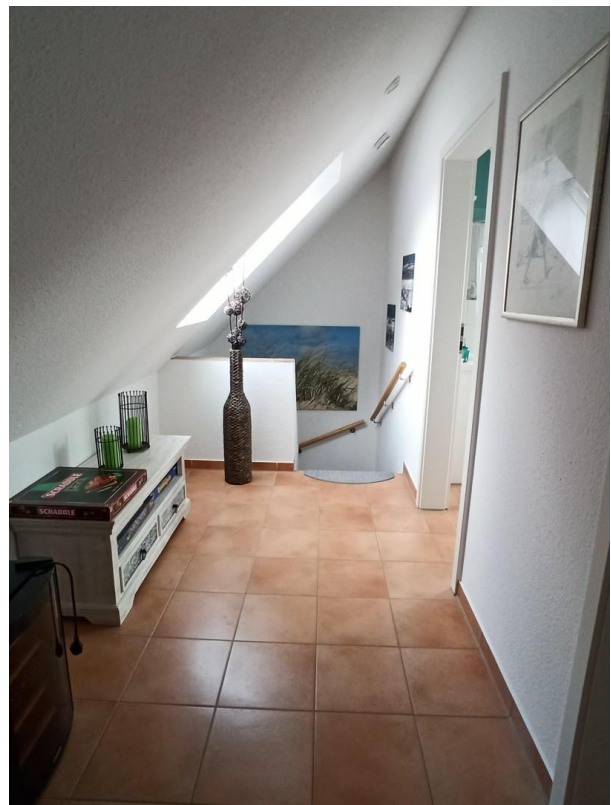
# Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro oben

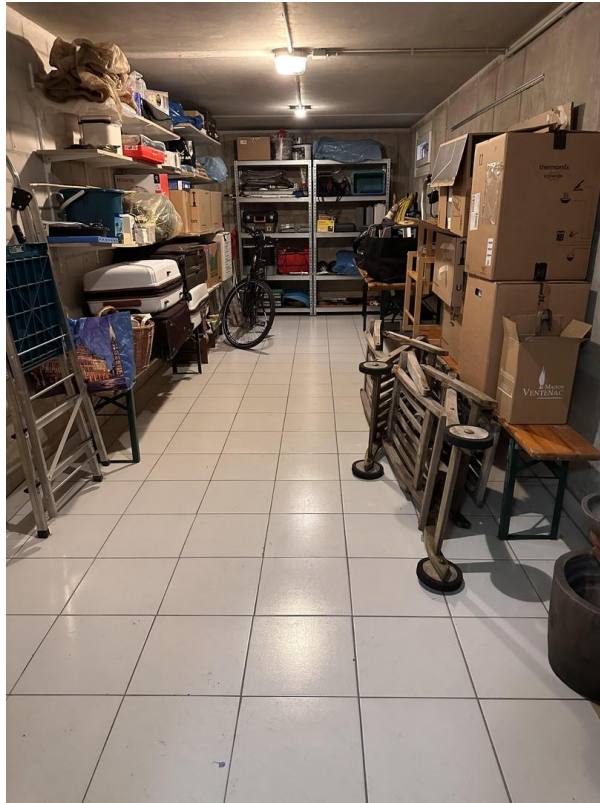


Gästezimmer/Büro Blick Fenster



Flur oben

# Exposé - Galerie



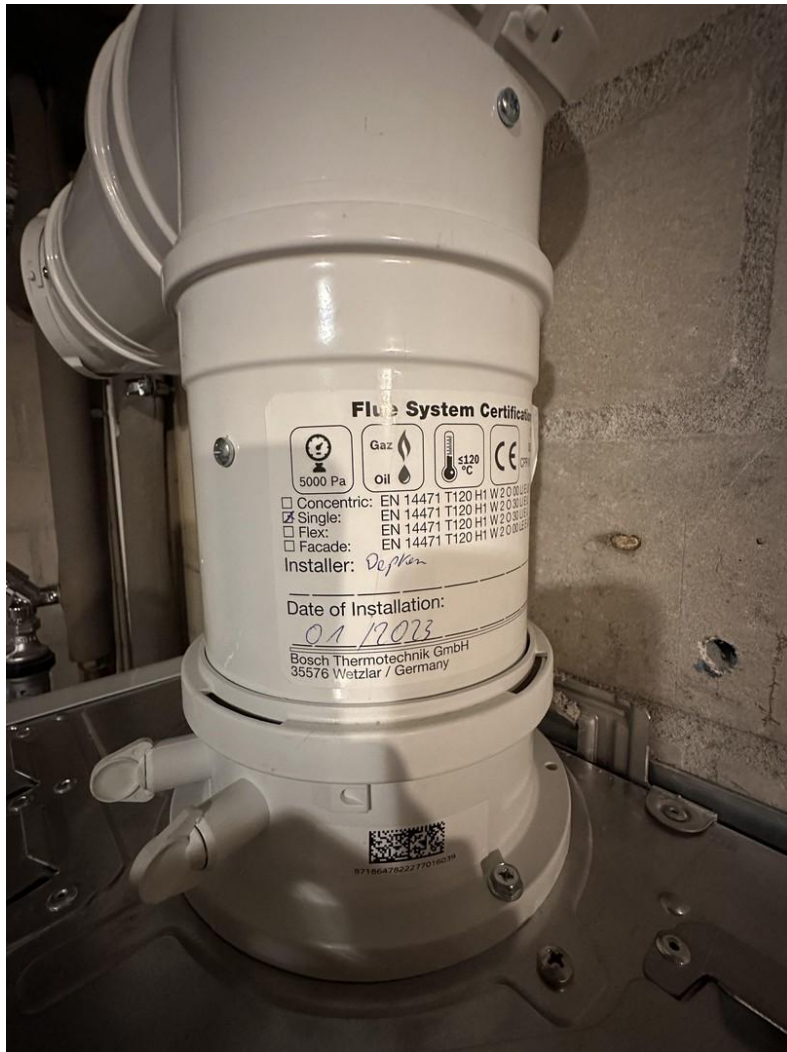
großzügiger Kellerraum



Neue Boschheizung 01/2023

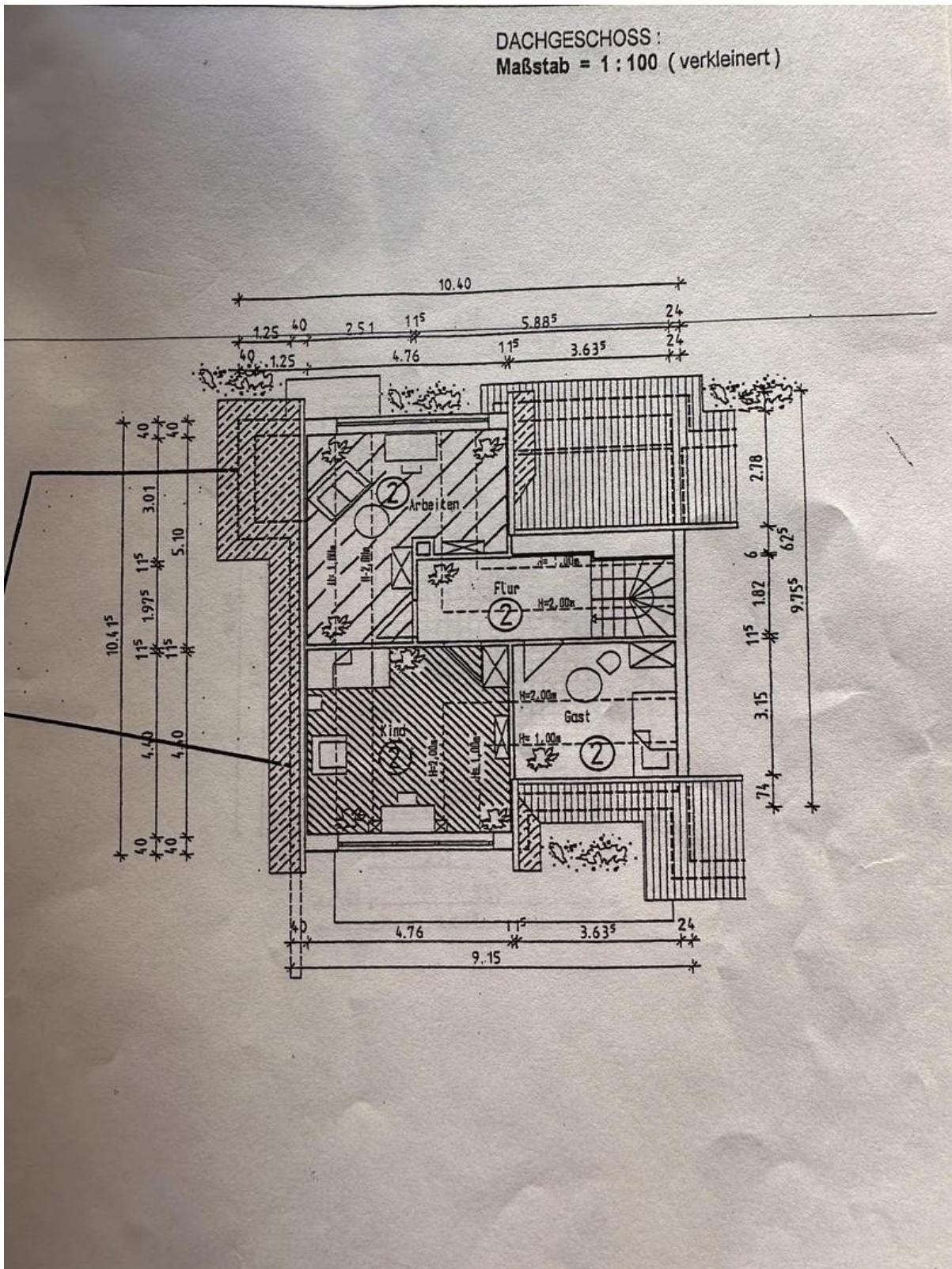


# Exposé - Galerie



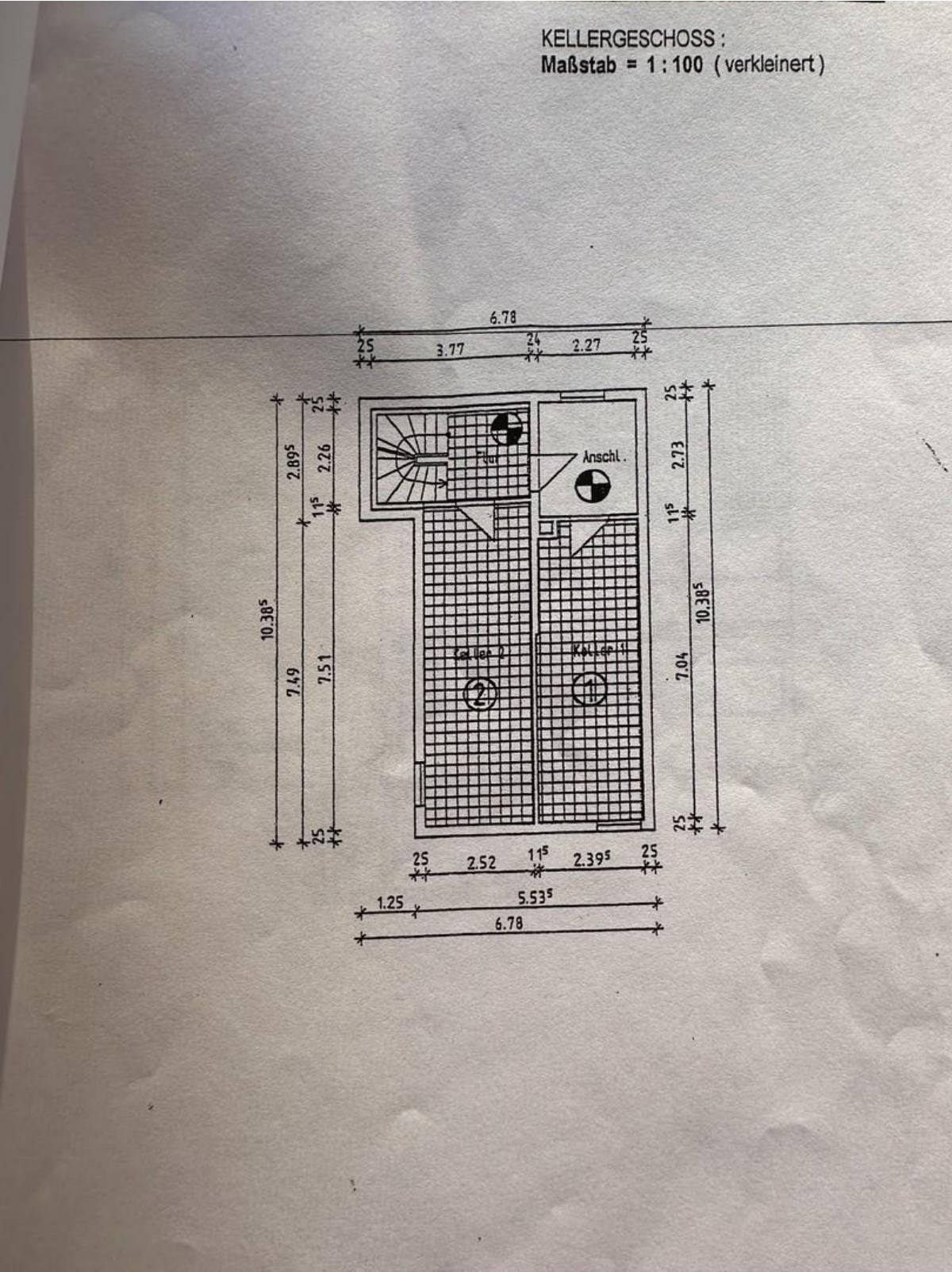
Installationsdatum Heizung

# Exposé - Grundrisse



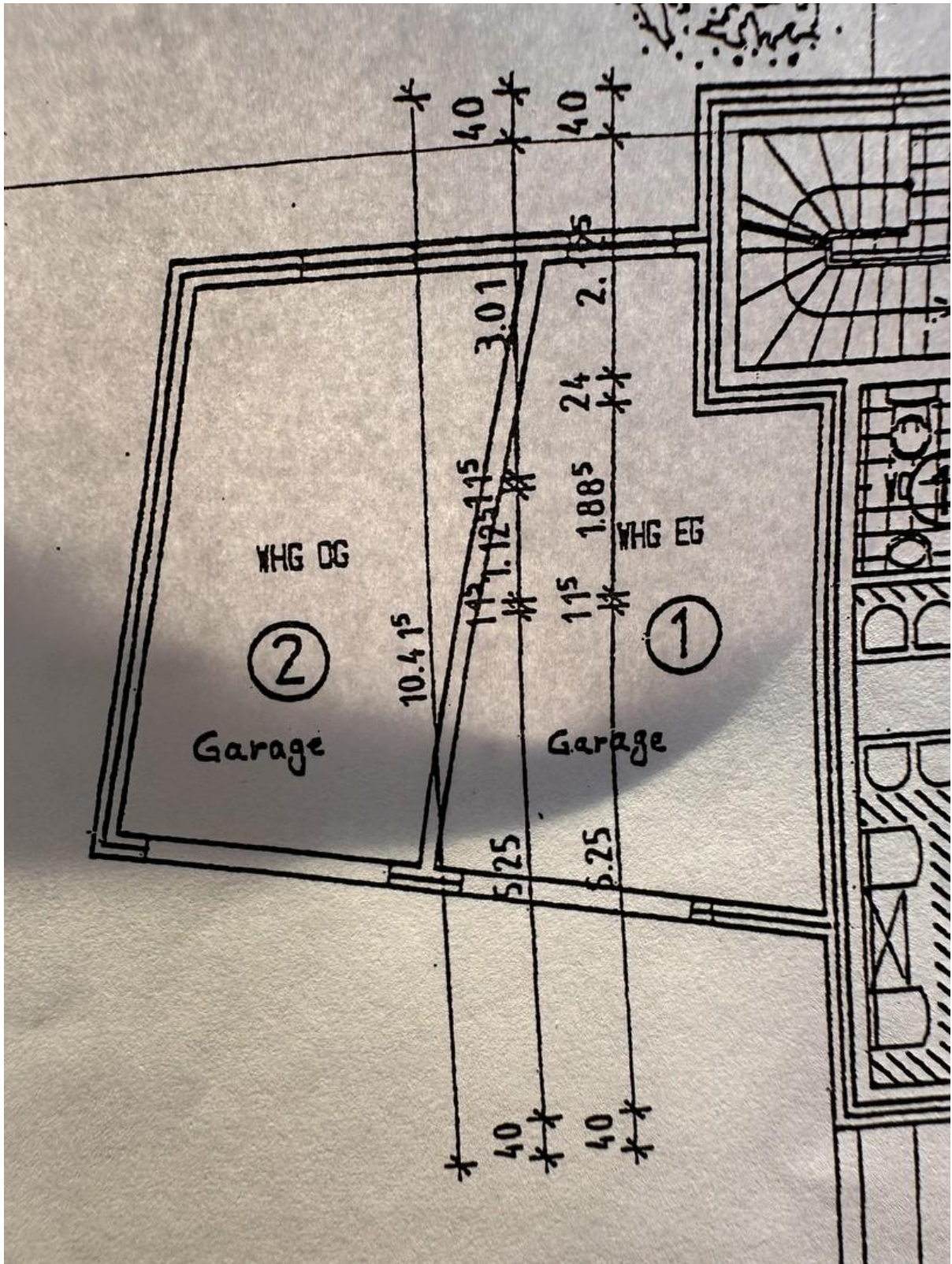
Grundriss oben

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

### Wohnung A Obergeschoss:

Wohnen:	=	25,00 qm
Schlafen:	= Ankleidzimmer	12,70 qm
Flur :	=	12,10 qm
Bad:	Neu = Abstellraum / Büro	7,90 qm
Kochen:	=	6,30 qm
WC :	= Gäste-WC	2,10 qm
		-----
		66,10 qm
./. 3 % Putz		./. 2,00 qm
		-----
		64,10 qm
		-----
Balkon:		8,30 qm
		-----
<b>Wohnung A Obergeschoß</b>		<b>72,40 qm</b>
		=====

### Wohnung A Dachgeschoss

Arbeiten :	Neu-Gästezimmer / Büro	9,50 qm
Wohnen :	Schlafzimmer	11,00 qm
Gast	Neu-Bad	6,00 qm
Flur		8,10 qm
		-----
		34,60 qm
abzgl. 3 % Putz	./. 1,00 qm	
		-----
<b>Wohnung A Dachgeschoss</b>		<b>33,60 qm</b>
		=====

WHG A Obergeschoss	72,40 qm
WHG A Dachgeschoss	33,60 qm
-----	
<b>Wohnfläche Wohnung A Obergeschoß insgesamt</b>	<b>106,00 qm</b>
=====	

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse

## Nutzflächenberechnung:

### Haus A: Wohnung Obergeschoss

#### Treppenhaus

EG: 3,68 : 2, anteilig 1,8 qm  
=====

OG: 3,68 : 2, anteilig 1,8 qm  
=====

#### KG:

Kellerraum 2: 18,9 qm

Waschen/  
Anschlusse: 6,20 : 2, anteilig 3,0 qm

Treppenhaus: 8,04 : 2, anteilig 4,0 qm

Nutzfläche Kellergeschoß Haus A 26,00 qm  
=====

#### Garagen : Wohnung Obergeschoss

Garage EG 16,7 qm

Nutzfläche Garage 16,7 qm  
=====

#### Zusammenstellung der Nutzfläche:

Kellergeschoß 26,0 qm

Treppenhaus EG 1,8 qm

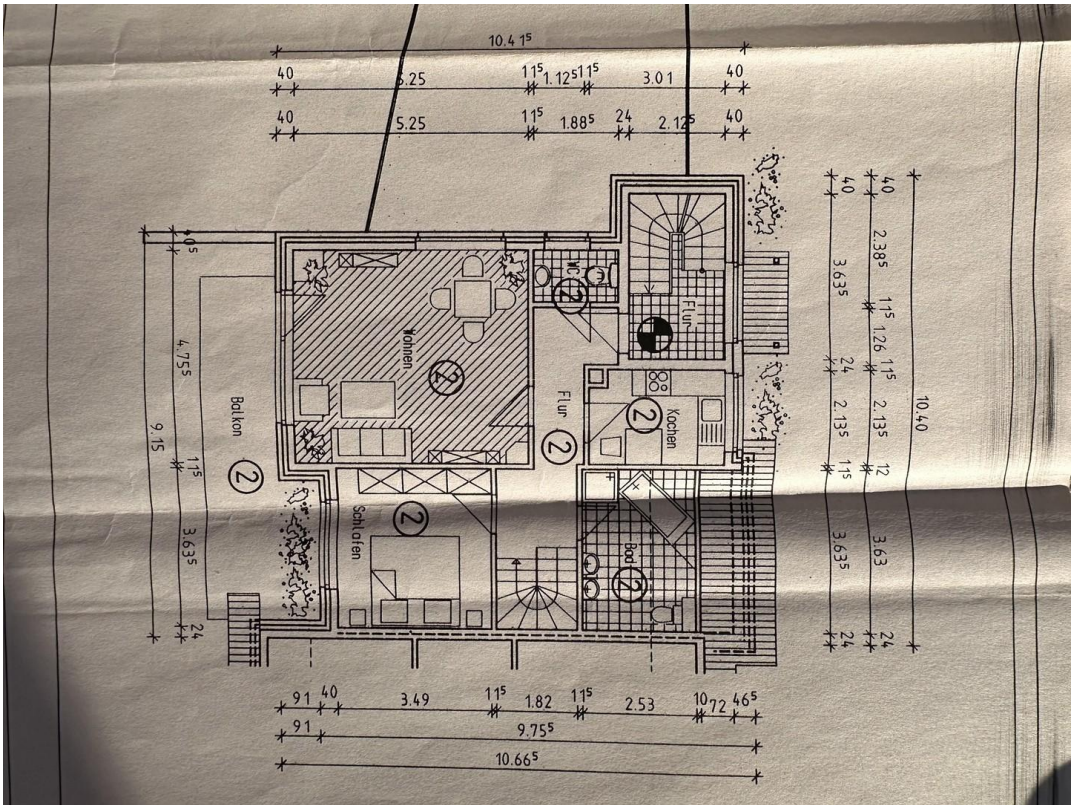
Treppenhaus OG 1,8 qm

Garagen 16,7 qm

Nutzfläche Wohnung OG insg. 46,3 qm  
=====

Nutzflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss unten m. Balkon