

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Delmenhorst

**Moderne DHH, gepflegt und großzügig, Energie B,  
PROVISIONSFREI!**



Objekt-Nr. **OM-325359**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **374.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Richard

27751 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	237,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Carports	1
Zimmer	4,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde liebevoll im mediterranen Stil erstellt. Es verfügt über viele schöne Ausstattungsdetails. Beim Bau wurde auf energetische Kriterien und hochwertige Ausführung besonderer Wert gelegt.

- 36 cm Gasbeton + Wärmedämmputz
- gedämmtes Dach
- Isolierverglasung
- Rollläden
- Energieeffizienzklasse B

Sehr nette Nachbarn :o)

PROVISIONSFREIES Angebot von Privat.

Bitte KEINE Makleranfragen.

Immobilienossier: 379.000.- Euro

Angebotspreis: 374.000.- Euro

Das Haus liegt sehr zentral und dennoch ruhig in Delmenhorst/ Heidkrug.

Sehr gute Anbindung nach Bremen.

In 10 Minuten vom Bahnhof Heidkrug zum Bremer Hauptbahnhof.

NEUWERTIGE ENERGIEEFFIZIENTE BRENNWERT-THERME Brötje WGB-M EVO I

Energieeffizienzklasse A mit Warmwasserspeicher

Die Grundstücksgröße beträgt gut nutzbare 237 m<sup>2</sup>. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>. Der große Dachboden bietet weiteres Potenzial.

- Helle und freundliche Wohnräume
- Geräumige Wohnküche mit zwei Fenstern
- Großes helles Badezimmer mit Bodenerwärmung (Dusche, Wanne, Handtuchheizkörper)
- Schön angelegter pflegeleichter Garten
- Großzügige sonnige Terrasse (SW-Ausrichtung, neu verlegt in 2022)
- Elektrische Markise mit Fernbedienung
- Aufwendig verlegtes Rotklinkerpflaster vor und neben dem Haus
- Gepflegtes Gartengerätehaus in Tischlerqualität (ca. 2,3 x 2,3 m)
- Helles CARPORT (sehr solide Holzbinderkonstruktion mit Sicherheitsglas)
- Zwei frostsichere Außenwasseranschlüsse
- Wertige Dacheindeckung (echte Tonpfannen)
- Alle Dachrinnen und Fallrohre aus massivem Kupfer
- Schützende weite Dachüberstände
- Die Fassade und das Holz wurden überwiegend in 2021 mit Markenfarben erneuert.

- Fußbodenheizung im gesamten Untergeschoß (drei Regelkreise)
- Hochwertiger Oranier-Granitofen mit Sichtfenster
- Die Böden in Küche, Flur, Gäste-WC, HWR und Bad sind gefliest.
- Das Gäste-WC ist freundlich gestaltet und hat ein schönes Außenfenster.
- Leise Betontreppe mit Trittdämmung
- Sehr geräumiger zentraler Hauswirtschaftsraum
- High-Speed Glasfaser Anschluss
- Viele Steckdosen in allen Räumen
- Helles großes Wohnzimmer (Tür und Fenster mit Schiebetür)
- Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sicherheitsverriegelungen

Der Dachboden wurde bereits vollständig isoliert, verkleidet und tapeziert. Ein großer Heizkörper ist installiert, Laminat wurde verlegt. Durch zwei große abschließbare Velux-Drehklippenfenster sowie das Giebelfenster ist der Raum sehr hell und freundlich. Er wurde NICHT mit zur Wohnfläche gerechnet.

NEUE HOCHWERTIGE NOLTE EINBAUKÜCHE mit Markengeräten INKLUSIVE (2023)

Energieausweis (Verbrauch) nach dem GEG, gültig bis 25.02.2034:

B Endenergieverbrauch 72,3 kWh/ (m2.a), Warmwasser und Heizung

Bei Kontaktaufnahme nennen Sie uns bitte Ihren vollständigen Namen mit Adresse und Telefonnummer, gerne Festnetz. Ein Liquiditätsnachweis bzw. die schriftliche Finanzierungsbereitschaft einer Bank sind erwünscht.

Vielen Dank fürs Lesen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Rechtliche Hinweise:

Privatverkauf. Die Bilder, Zeichnungen und der Text wurden ausschließlich genutzt um die Immobilie bestmöglich zu beschreiben. Die Rechte der Bauzeichnungen, Firmennamen, Logos usw. gehören den Rechtsinhabern bzw. den jeweiligen Firmen und Inhabern. Eine Nutzung durch Dritte, auch in Auszügen, ist ausdrücklich untersagt. Der Verkauf erfolgt erst nach Übereinkunft beider Parteien (Verkäufer/ Käufer) bei einem eingetragenen Notar. Alle Angaben ohne Gewähr.

## Ausstattung

Zwei schöne Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche und großer Dachboden.

Alle Räume sind großzügig dimensioniert hell und freundlich.

Die gesamte Bauausführung ist hochwertig und solide.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

ÖPNV:

Es besteht eine sehr gute Anbindung:

- Bahnhof Heidkrug 1100 m (Bremen 10 min. Oldenburg 30 min.)

- Bushaltestelle 300 m

PKW:

- Anschlussstelle zur B75 2 km, von da zur A28/ A1

- Direkt über Bremen-Huchting in ca. 20 Minuten zur Bremer Innenstadt oder in ca. 10 Minuten zum kostenlosen Park and Ride Parkplatz am Roland Center (Tram-Linie 1 und 8 nach Bremen).

Fahrrad:

Sowohl Bremen (Zentrum 12 km) als auch Delmenhorst (3 km) sind auf guten Wegen bequem erreichbar.

Umfeld:

Spielplatz, diverse Discounter, Getränkemarkt, Ärzte, Apotheken, Physiotherapie, Schulen, Kita, Hotel, Gastronomie im direkten Umfeld.

Krankenhaus, Fachärzte, Theater, Konzert, Kino, Freibad, Hallenbad, Saunalandschaft, Fachgeschäfte usw. in der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Garten im Winter



# Exposé - Galerie



Ofen im Wohnzimmer



Garten im Sommer



# Exposé - Galerie



Garten, Terasse u. Carport



Windfang



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer Wanne



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Flur oben



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2



Neue Gastherme mit WW-Speicher

# Exposé - Galerie



Dachboden



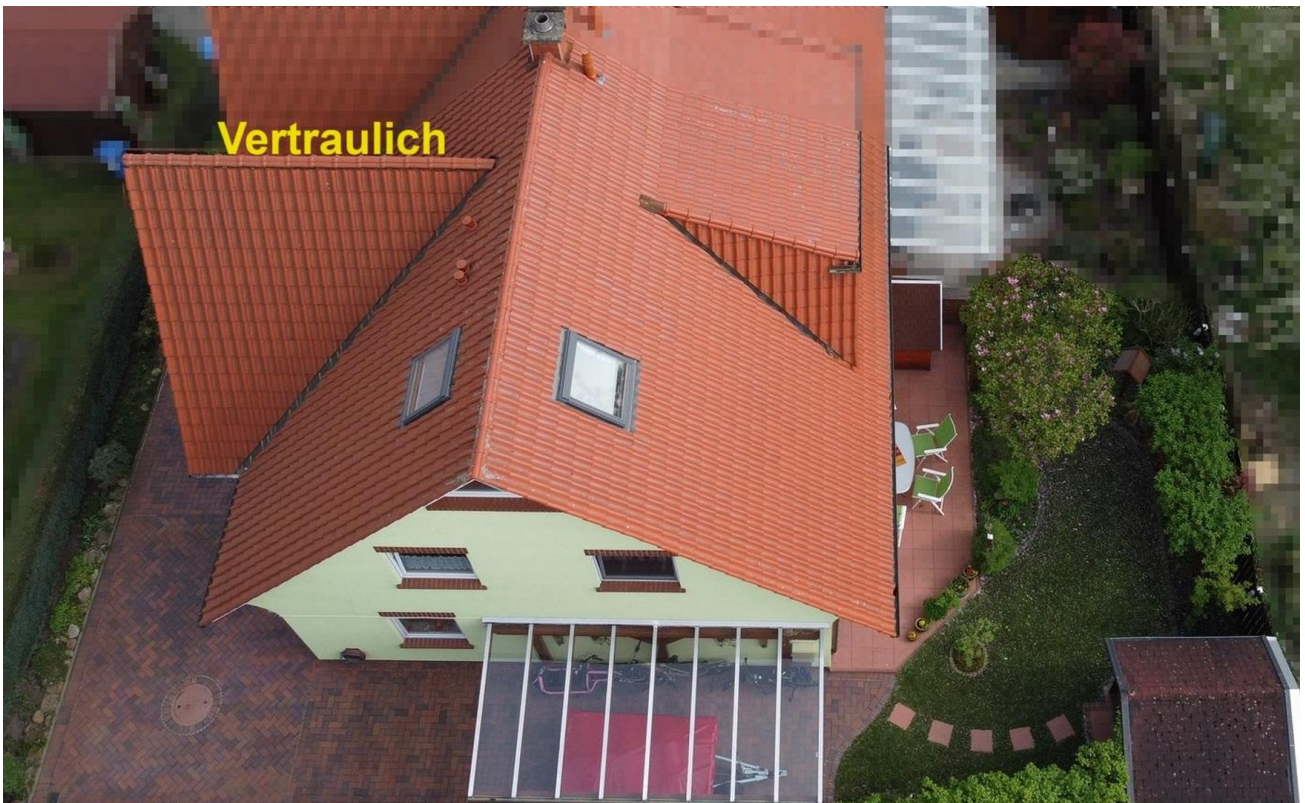
Treppe zum Dachboden



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ofen



Gesamtansicht

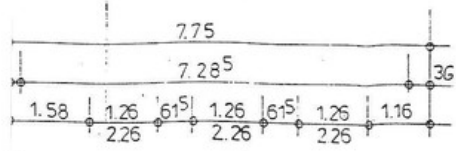


# Exposé - Galerie

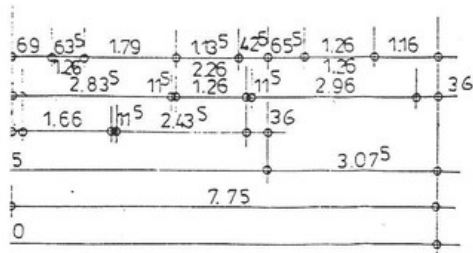
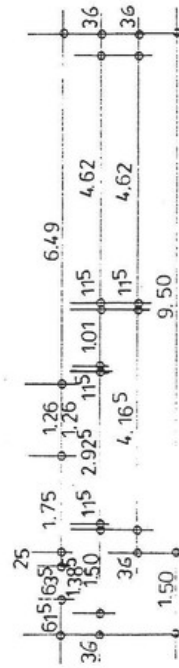
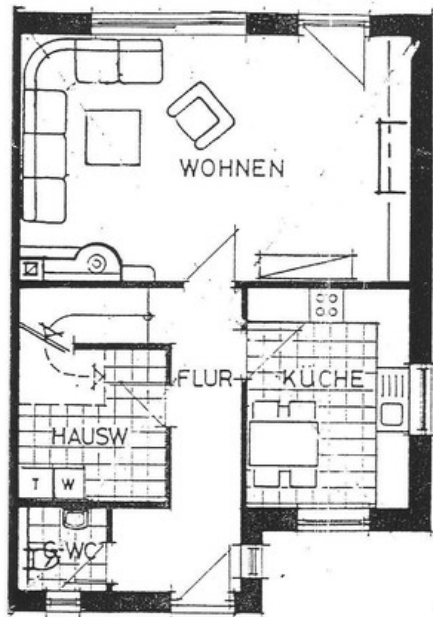


Süd-West Garten

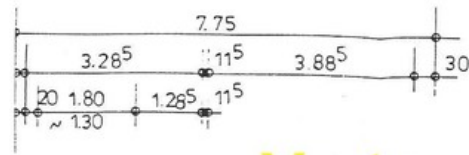
# Exposé - Grundrisse



**Vertraulich**



# Exposé - Grundrisse



Vertraulich

