Delligsen

Familienleben mit Gartenglück, Kachelofen und vielseitigen Rückzugsorten in Delligsen

Objektnummer: 26232022



KAUFPREIS: 157.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141.46 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 611 m^2

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26232022
Wohnfläche	ca. 141.46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	157.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	282.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

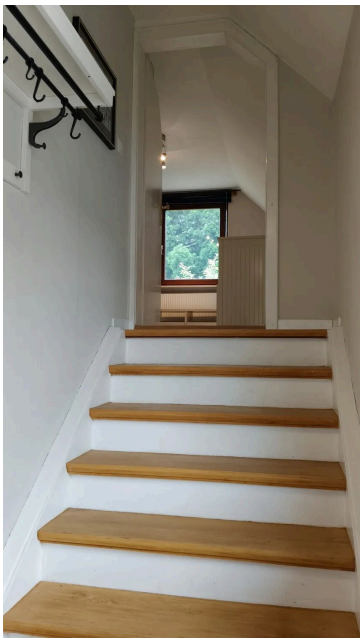
Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie

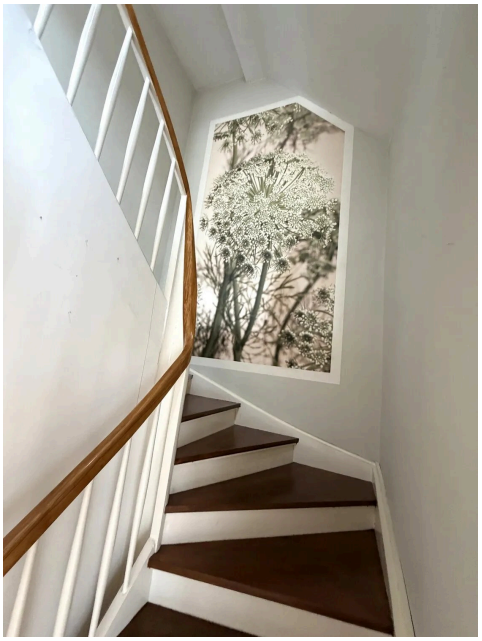




Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

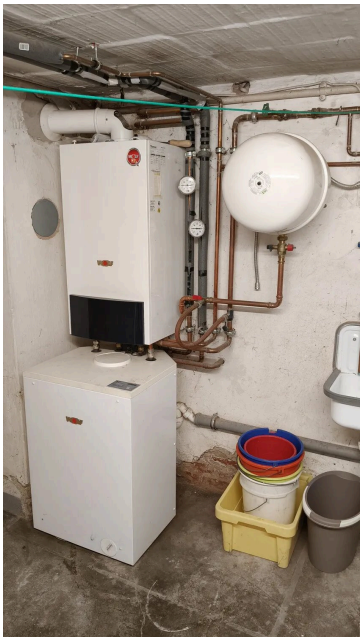
Die Immobilie





Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN





Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

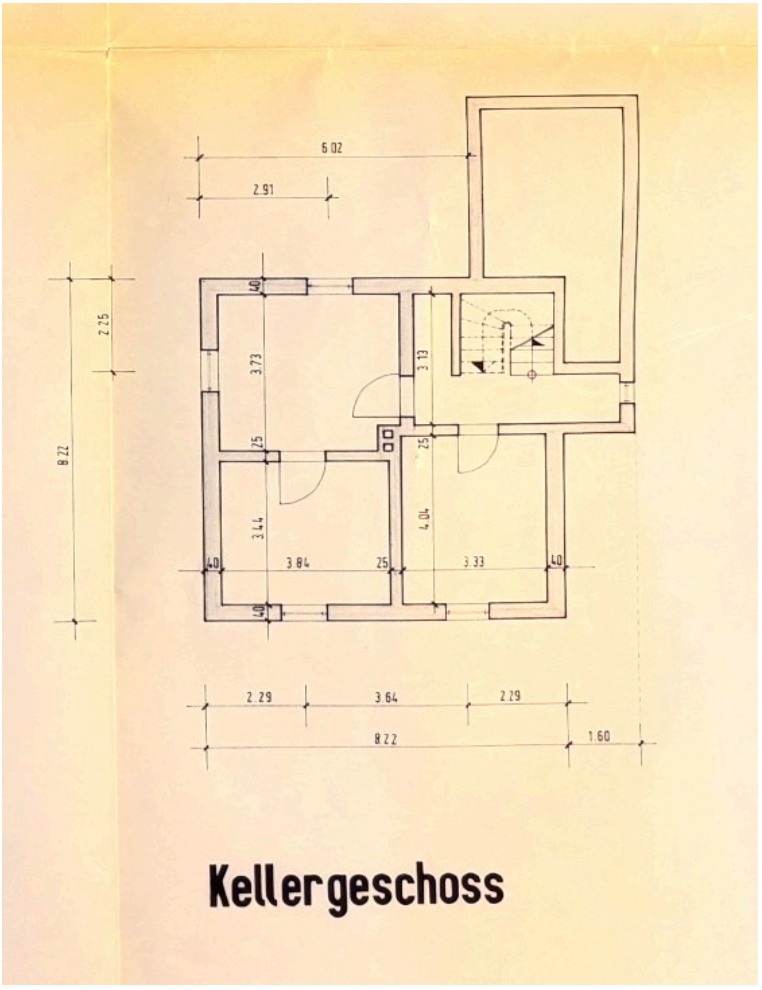
05531 - 70 63 01 0

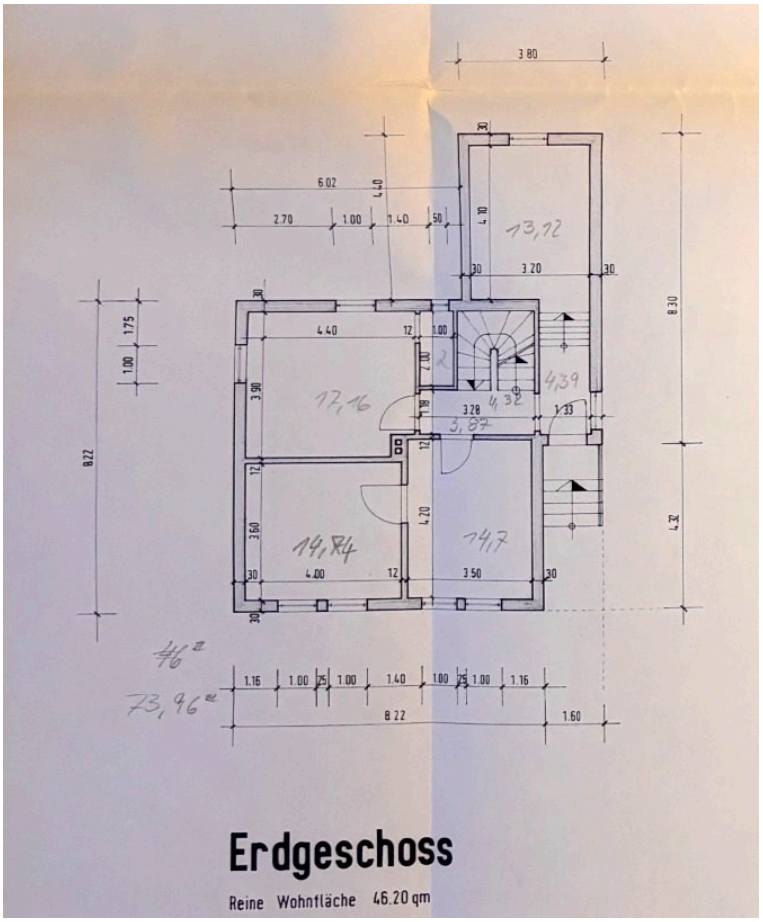
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

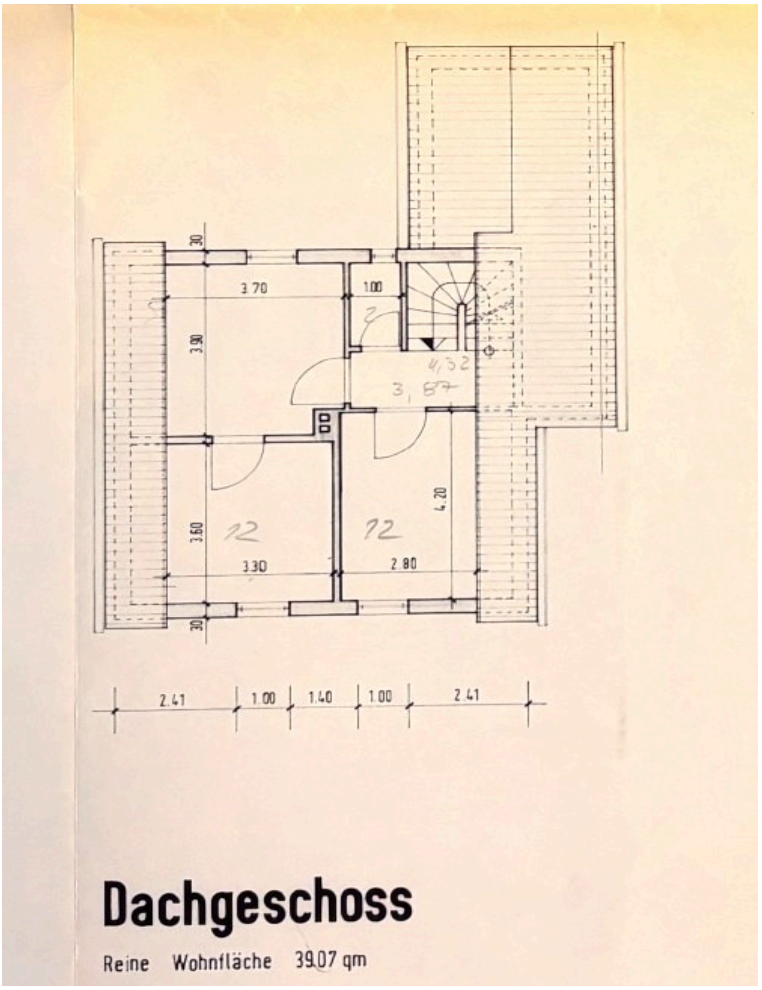
www.von-poll.com

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Grundrisse




3 80
6.02
4.40
2.70
1.00
1.40
50
4.10
13,72
30
3.20
30
8.30
1.75
1.00
9.22
4.40
12
1.00
2.00
3.90
17,16
4,39
4,32
3.28
1.33
3,97
12
4.20
3.60
14,84
14,7
4.00
3.50
4.20
46 m²
73,96 m²
1.16
1.00
1.00
1.40
1.00
1.00
1.16
8.22
1.60
Erdgeschoss
Reine Wohnfläche 46.20 qm



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 141,46 m² und befindet sich auf einem ca. 611 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnansprüche.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Zuletzt wurde das Duschbad im Jahr 2015 modernisiert, während die Zentralheizung bereits 2012 erneuert wurde. Teile der Fenster wurden 1987, 1993 bis 2011 ausgetauscht. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und lässt Raum für eigene kreative Ideen bei der weiteren Gestaltung.

Im Erdgeschoss eröffnet sich Ihnen ein großzügiges Wohnzimmer, das durch einen Kachelofen gemütliche Atmosphäre schafft und gleichzeitig als zentrales Element des Wohnraums dient. Die gepflegten Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich tragen zu einem ansprechenden Gesamtbild bei. Über einen offenen Durchgang gelangt man in den Essbereich, wo großzügige Schrankelemente für viel Stauraum sorgen. Ein versetztes Zimmer bietet sich ideal als Gäste- oder Arbeitsraum an.

Die Holztreppe, die vom Flur ins Obergeschoss führt, ist ein weiterer Blickfang des Hauses und unterstreicht das klassische Erscheinungsbild. Auch im Obergeschoss präsentieren sich die Räume einladend und bieten durch die großen Fensterflächen angenehmes Tageslicht.

Das Tageslichtbad, modernisiert im Jahr 2015, ist mit einer bodengleichen Dusche, hellen Fliesen und modernen Einbauspots ausgestattet. Das zweite Badezimmer ergänzt das komfortable Raumangebot.

Die Außenbereiche des Hauses bieten viele Nutzungsmöglichkeiten: Eine Terrasse mit großem Garten lädt zur Freizeitgestaltung im Freien ein. Die überdachte Sitzecke im Garten und der direkte Zugang vom Haus zur Terrasse schaffen ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Grünen. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude, das beispielsweise als Werkstatt oder Lagerraum verwendet werden kann.

Das Haus verfügt über eine eigene Garage, die bequem von der Straße aus erreichbar ist. Die massive Bauweise mit Natursteinsockel und das klassische Satteldach prägen das äußere Erscheinungsbild. Auch der Zugang zum Haus erfolgt über eine überdachte Steintreppe mit schmiedeeisernem Geländer.

Zur weiteren Ausstattung zählen praktische Details wie gepflegte Bodenbeläge, ein

Kachelofen für behagliche Wärme und die bereits erwähnte Holztreppe. Die Raumaufteilung zeigt, dass sich im Erdgeschoss der überwiegende Teil des Alltags abspielen kann, während das Obergeschoss Platz für die Schlafzimmer bietet.

Zusammengefasst handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und modernisierten Kernbereichen, das insbesondere Familien oder Paare anspricht, die Wert auf großzügiges Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten legen. Die Kombination aus Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie besonders interessant für all jene, die ihr neues Zuhause aktiv mitgestalten möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen.

Wichtig!
Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bankbestätigung. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Ausstattung und Details

Terrasse mit großem Garten
Kachelofen
Nebengebäude
gepflegte Bodenbeläge
versetztes Gäste oder Arbeitszimmer
Holztreppe
Garage mit elektr. Toröffner
2024 wurde das Dach der Garage mit Entwässerung erneuert
Ausgang Küche mit Treppe und der Terrasse wurde 1993 errichtet
Glasfaser im Haus vorhanden
Gewächshaus

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Alles zum Standort

Delligsen besticht als charmante, ländlich geprägte Gemeinde mit einer stabilen Bevölkerungszahl und einer einladenden Wohnqualität, die besonders Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die ruhige Lage und die überschaubare Größe der Stadt schaffen eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Kinder sorglos aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur solide und ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Leben und notwendiger Versorgung.

Die unmittelbare Umgebung von Delligsen überzeugt durch eine Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Bildungslandschaft: Von der verlässlichen Grundschule über die Oberschule bis hin zu mehreren Kindergärten sind alle Einrichtungen in nur etwa 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege im Alltag und schafft Raum für gemeinsame Familienzeit. Die Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Apotheken in 6 bis 9 Minuten zu Fuß sowie durch nahegelegene Arztpraxen und Kliniken in der Umgebung gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Für Freizeit und Erholung finden Familien in Delligsen vielfältige Möglichkeiten: Sportplätze und Spielplätze sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und geselligem Beisammensein ein. Auch grüne Parks in fußläufiger Entfernung bieten Raum für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in 4 bis 10 Minuten Fußweg gegeben, was die Mobilität der gesamten Familie unkompliziert gestaltet.

In Delligsen finden Familien somit ein harmonisches Zuhause, das Sicherheit, eine hochwertige Bildungsinfrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung vereint – ein idealer Ort, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26232022 - 31073 Delligsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com