



# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Garten – mehr Raum, als auf dem Papier steht

Objekt: 357 • 27753 Delmenhorst  
138.000,00 €





## Daten im Überblick

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ImmoNr               | 357                   |
| Objektart            | Wohnung               |
| Objekttyp            | Erdgeschoss           |
| Nutzungsart          | Wohnen                |
| Vermarktungsart      | Kauf                  |
| Straße               |                       |
| Hausnummer           |                       |
| PLZ                  | 27753                 |
| Ort                  | Delmenhorst           |
| Wohnfläche           | ca. 71 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 3                     |
| Anzahl Schlafzimmer  | 2                     |
| Anzahl Badezimmer    | 1                     |
| Anzahl Wohneinheiten | 5                     |
| Stellplätze          | 1 Freiplatz           |
| Terrasse             | Ja                    |
| Küche                | Einbauküche           |
| Baujahr              | 1992                  |
| Zustand              | Renovierungsbedürftig |
| Kaufpreis            | 138.000,00 €          |
| Außen-Provision      | 3,57 %                |



## Beschreibung

Mehr Raum also, als auf dem Papier steht. Und vielleicht auch mehr Möglichkeiten.

71 Quadratmeter, drei Zimmer, Erdgeschoss. Klingt erstmal ziemlich klar. Aber diese Wohnung hört eben nicht an der Terrassentür auf.

Direkt davor liegt der Gartenbereich, der der Wohnung zur alleinigen Nutzung zugeordnet ist. Und genau der macht hier einen echten Unterschied: morgens kurz raus, im Sommer draußen sitzen, ein bisschen Grün direkt vor der eigenen Tür – ohne dafür erst irgendwohin zu müssen.

Innen ist die Wohnung klassisch und gut nutzbar geschnitten. Ein großes Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Keine verspielte Architektur, kein Grundriss, den man erst erklären muss. Sondern Räume, mit denen man etwas anfangen kann.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1992 und umfasst insgesamt nur fünf Wohnungen. Die Wohnung selbst bietet eine solide Grundlage und gleichzeitig genügend Spielraum, um sie mit der Zeit nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Zur Wohnung gehört auch ein eigener Stellplatz direkt am Haus. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum auf dem Dachboden. Und weil das Gebäude in einer Sackgasse liegt, bleibt das unmittelbare Wohnumfeld angenehm ruhig.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und bietet damit auch für Kapitalanleger eine interessante Ausgangslage.

Vielleicht ist das am Ende auch der eigentliche Reiz dieser Wohnung: Sie bringt eine gute Basis mit, dazu den Garten direkt vor der Tür, den eigenen Stellplatz am Haus – und genug Möglichkeiten, daraus einen ganz eigenen Ort zu machen. Gleichzeitig bietet sie durch die bestehende Vermietung auch für Kapitalanleger eine interessante Perspektive.

## Lage

Ruhig wohnen und trotzdem schnell mittendrin sein – genau das zeichnet die Lage dieser Wohnung aus.

Das Wohnumfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und angenehm überschaubar. Gleichzeitig sind die Wege im Alltag kurz: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt.

Die Delmenhorster Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, Geschäften, Gastronomie und weiteren Angeboten ist ebenfalls schnell erreicht. Wer Richtung Bremen oder Oldenburg unterwegs ist, profitiert zudem von der guten regionalen Anbindung.

So entsteht eine Lage, die angenehm unaufgeregt ist: nah genug an allem, was man täglich braucht



- und gleichzeitig weit genug weg vom Trubel, um zuhause seine Ruhe zu haben.

## Ausstattung Beschreibung

- ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erdgeschoss
- Gartenbereich mit Sondernutzungsrecht
- kleine Hausgemeinschaft mit nur 5 Wohneinheiten
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Gas-Etagenheizung
- Baujahr 1992
- kein Keller
- gute, klassische Raumaufteilung
- Gestaltungsspielraum für eigene Wohnideen
- Die Wohnung ist derzeit vermietet

## Sonstige Angaben

Bitte senden Sie uns bei Interesse Ihre Kontaktdaten und wir melden uns zeitnah bei Ihnen zwecks Besichtigungstermin. Auf Bitten des Eigentümers ist das Objekt nicht eigenständig ohne abgesprochene Termine mit uns zu betreten bzw. zu besichtigen. Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten können wir nicht übernehmen.

Als Immobilienmakler sind wir nach dem Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet, Vertragspartner mittels gültigen amtlichen Ausweises, der ein Lichtbild enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, zu identifizieren. Gemäß § 11 Abs. 2 GWG hat diese Identifizierung zu erfolgen, sobald die Parteien des avisierten Kaufvertrages ernsthaftes Interesse am Abschluss haben. Bitte haben Sie daher dafür Verständnis, dass wir spätestens beim Besichtigungstermin eine Ablichtung Ihres Personalausweises benötigen.

Bei diesem Angebot fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. MwSt. an. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Fragen zu unseren Angeboten beantworten wir Ihnen gerne per E-Mail oder unter unserer angegebenen Telefonnummer. Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie bei Ihrer Anfrage Ihren Namen, Anschrift, Telefonnummer und ggf. Ihre E-Mail-Adresse angeben. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen dann auch einen Besichtigungstermin.



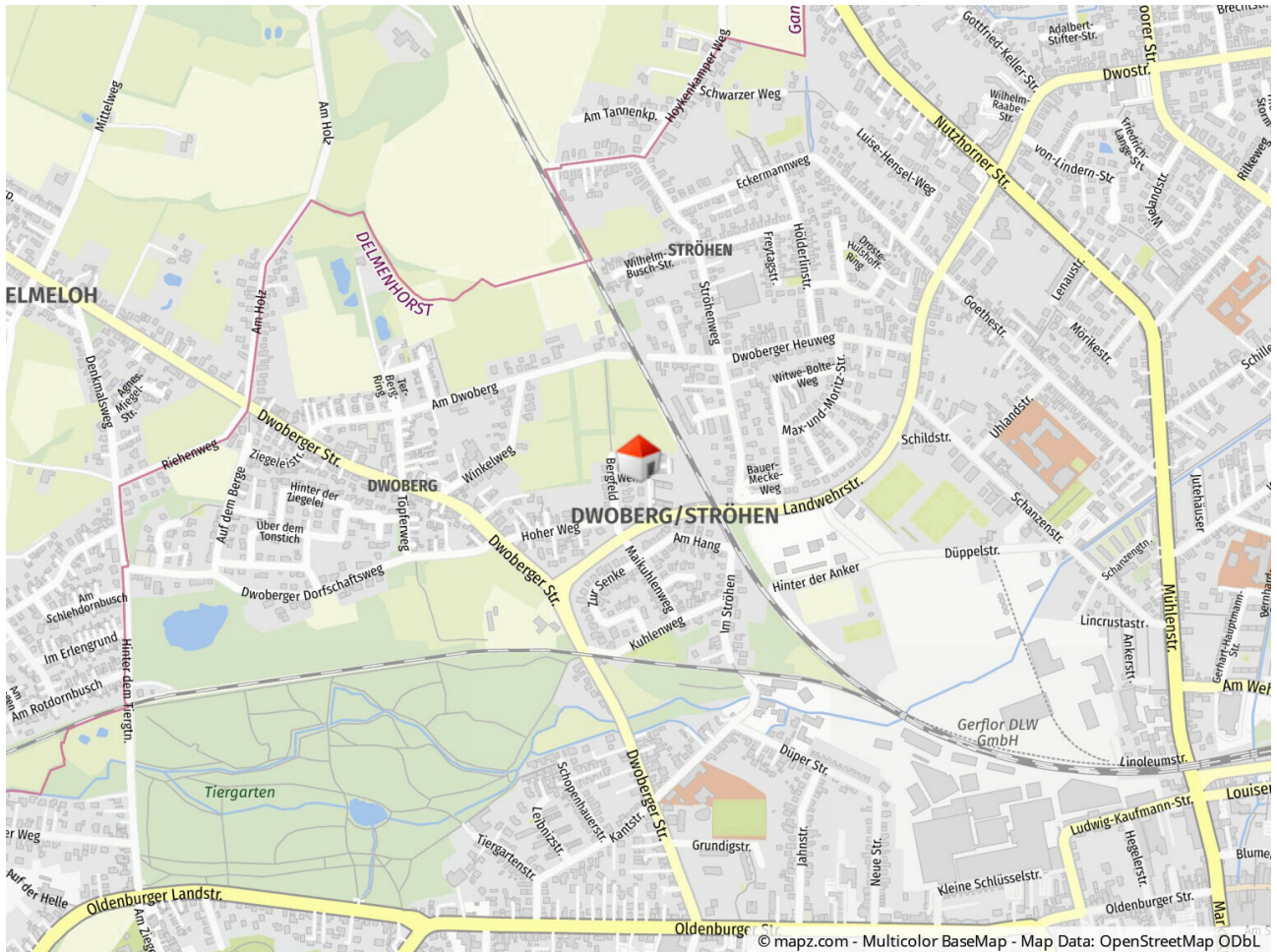
## Impressionen







## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Anja Bengen

Waller Stieg 3  
28217 Bremen

Mobil: +49 162 447 1809

E-Mail: [a.schultheiss@mangora-immobilien.de](mailto:a.schultheiss@mangora-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Mangora Immobilien GmbH • Waller Stieg 3 • 28217 Bremen  
Tel.: • Mobil: +491522 87 45 660 • Fax:  
[anfrage@mangora-immobilien.de](mailto:anfrage@mangora-immobilien.de) • <https://www.mangora-immobilien.de/>