

## Erdgeschosswohnung in Delbrück

**Schön aufgeteilte Erdgeschosswohnung mit Garten!**



Wir ♥ Immobilien



**Keine Käuferprovision!**

**Objekt-Nr. 3287**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Speckenheuer  
Telefon: 05246 9297380

33129 Delbrück  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Delbrück! Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 102 m<sup>2</sup> viel Raum zum Wohlfühlen. Die Wohnung aus dem Baujahr 2000 verfügt über vier Zimmer und verteilt sich über zwei Ebenen.

Der Grundriss teilt sich wie folgt auf:

- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang in den Garten,
- separate Küche (inkl. Einbauküche) mit direktem Zugang zur Loggia,
- modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche,
- großzügiges Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>),
- gut zu möblierendes Kinderzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>),
- praktischer Abstellraum,
- weiteres Zimmer im Souterrain, welches aus dem Wohnzimmer aus über eine Treppe begehbar ist.

Besonders hervorzuheben ist der angrenzende Garten mit zwei Terrassen, die zum Entspannen einladen – ideal für Gartenliebhaber und Familien.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung in einer guten Lage von Delbrück überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

## Ausstattung

Modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fußbodenheizung, Abstellraum, Garten mit Terrasse, Loggia von der Küche aus begehbar, Einbauküche im Kaufpreis enthalten, zwei Kfz-Stellplätze

Verbrauchsausweis: 62,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, BJ 2000, Kl. B

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

365 Tage im Jahr, 24 Stunden am Tag:

Im Regelfall erhalten Sie nach Angabe Ihrer Daten sofort ein Exposé von uns per E-Mail gesendet.

Sollte Ihre Anfrage einmal nicht innerhalb kürzester Zeit beantwortet sein (bitte schauen Sie auch in Ihren SPAM-Ordner), bitten wir Sie, erneut Kontakt zu uns aufzunehmen.

Alles Weitere finden Sie unter [www.smk.immobilien](http://www.smk.immobilien)

## **Lage**

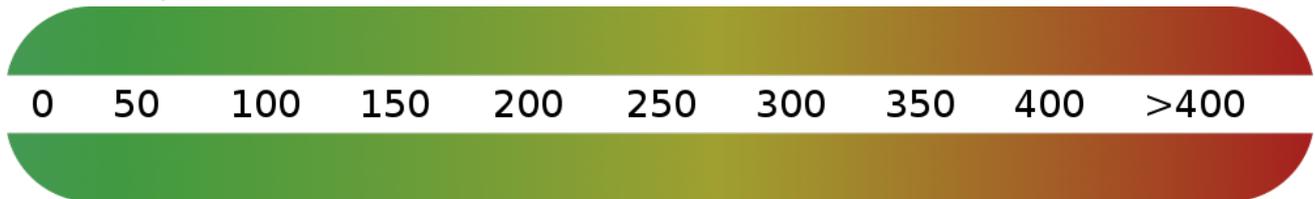
Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt: Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet dennoch eine zentrale Lage. Das Stadtzentrum von Delbrück ist in wenigen Minuten zu erreichen, wodurch Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis hin zu Schulen und Kitas – direkt vor der Tür vorfinden. Auch die Anbindung an die Autobahn ist hervorragend, sodass Sie schnell in die umliegenden Städte gelangen.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	62,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Loggia

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäb

Souterrain