

Delmenhorst

## Reihenmittelhaus am Hasportsee

*Objektnummer: 252903057*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 178 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

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

Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	252903057	Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86,06 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2017
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

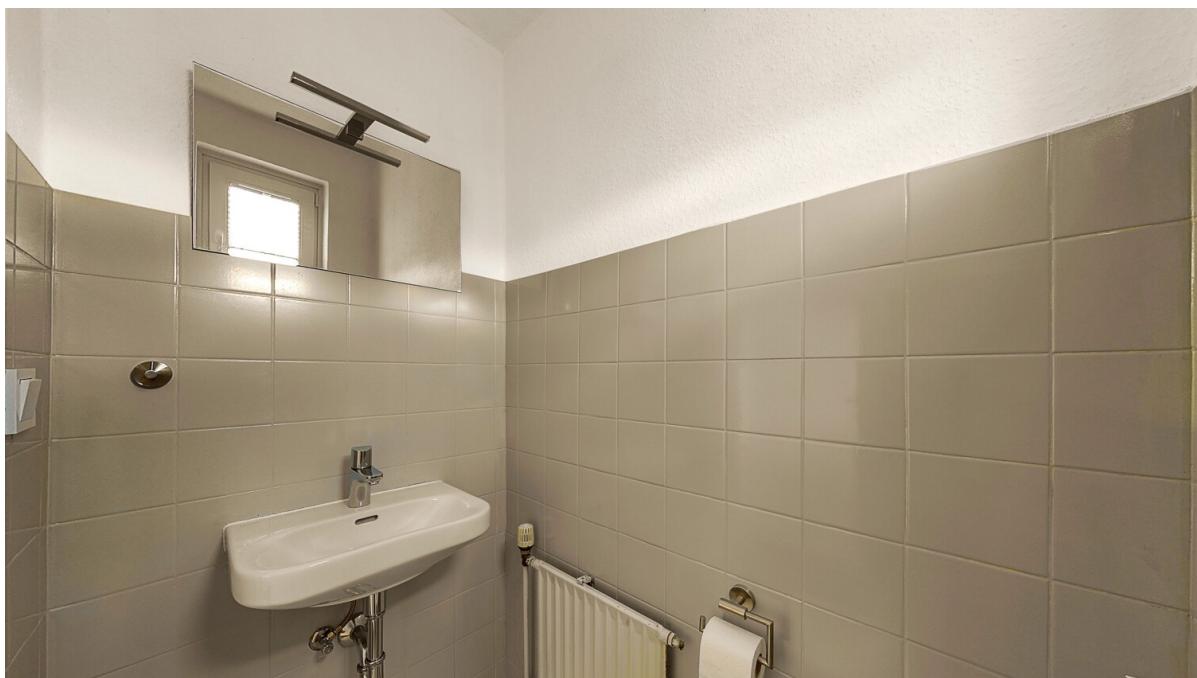
Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2030	Energie- Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



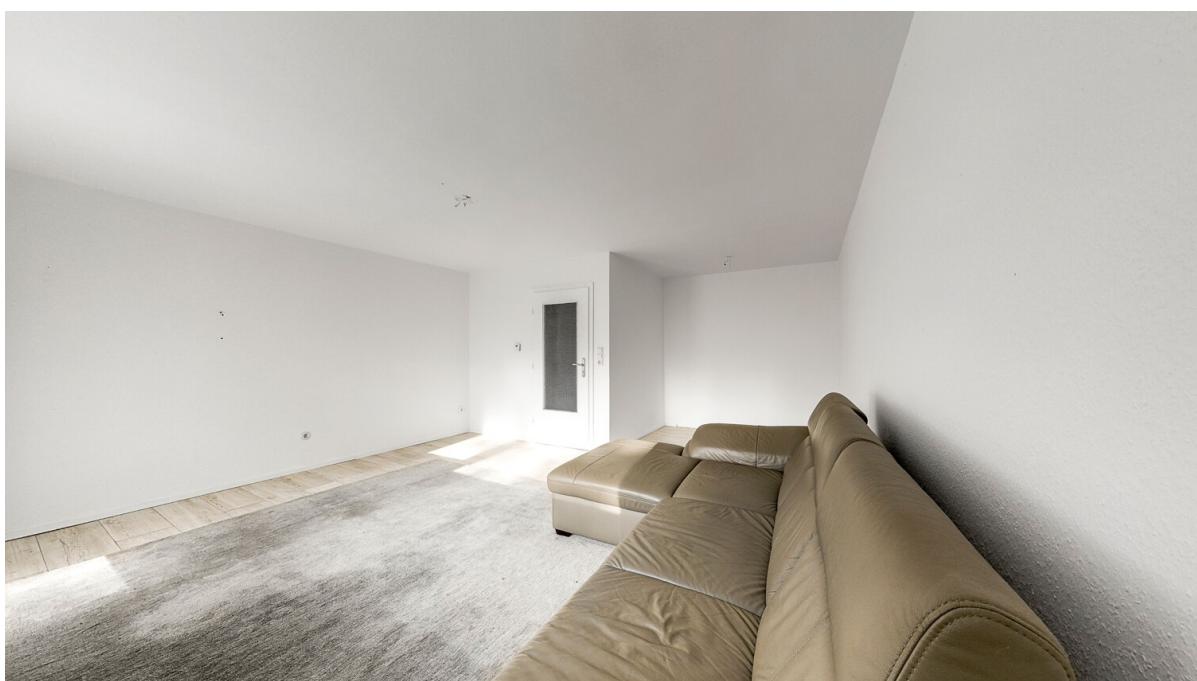
Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



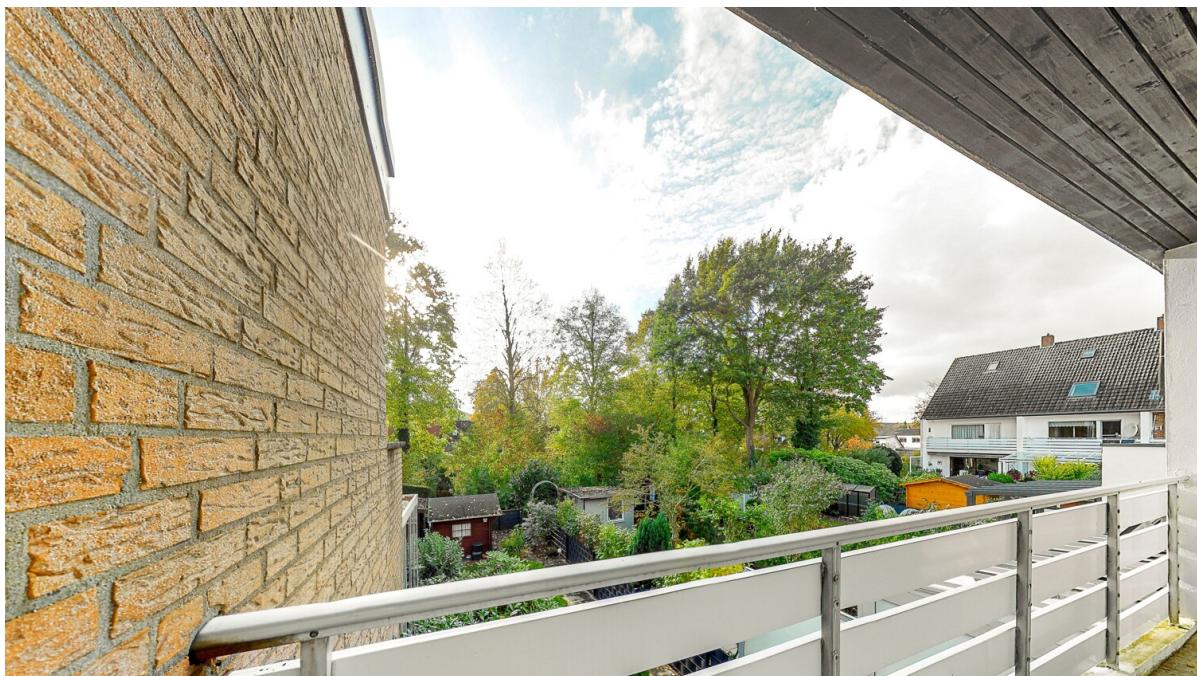
Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1972, gelegen in einer ruhigen Wohnstraße innerhalb einer 30er-Zone in Delmenhorst. Die Immobilie bietet ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie ein Grundstück von rund 178 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein modernisiertes und funktional geschnittenes Zuhause suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Einbaugeräten sowie ein Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Eine elektrische Somfy-Markise sorgt hier für angenehmen Sonnen- und Wetterschutz. Die Bodenbeläge wurden in zwei Etappen erneuert: Zunächst wurde 2021 neues Laminat verlegt, 2023 folgte im Flur die Erneuerung des Teppichbodens. Das Gäste-WC erhielt 2021 zunächst ein neues Fenster und wurde 2023 vollständig modernisiert.

Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer sowie ein modernisiertes Duschbad aus dem Jahr 2020 zur Verfügung. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit südlicher Ausrichtung und Blick in den Garten, ideal als Schlafzimmer oder Rückzugsraum. Das Fenster im Wohnzimmer wurde 2024 erneuert, Wohn- und Schlafzimmer verfügen zudem über elektrische Rollläden und hochwertige Plissees.

Der Keller bietet mit rund 41 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche und wurde 2021 mit neuen Fenstern sowie einer neuen Außentür ausgestattet. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2017, der Stromkasten wurde ebenfalls 2021 ausgetauscht.

Insgesamt präsentiert sich das Reihenmittelhaus in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Die ruhige, verkehrsberuhigte Lage sowie die gepflegte Ausstattung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Paare und Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause in Delmenhorst suchen.

Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 178 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 41m<sup>2</sup>
- Heizung 2017
- Fenster Wohnzimmer 2024
- Fenster Gäste-WC 2021
- Duschbad 2020
- Küche mit mit E-Geräten
- Somfy Markise 2024
- Stromkasten 2021
- Kellertür 2021
- Kellerfenster 2021
- Hochwertige Plissees
- Elektrische Rollläden
- Böden 2023

**Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## Alles zum Standort

Delmenhorst liegt zwischen dem Oldenburger und dem Bremer Land. Die Stadt galt ehemals als größte Industriestadt im Bereich Weser-Ems und wird auch heute noch damit in Verbindung gebracht. Allerdings kann die Stadt neben einer Vielzahl von Industriedenkmälern mit großzügigen Naturschutzgebieten und Grünanlagen, wie beispielsweise der Parkanlage Graft, aufwarten. Diese wird auch als die „grüne Lunge“ von Delmenhorst bezeichnet und bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Am Rande der Parkanlage „Graft“ befindet sich die GraftTherme. Sie ist ein Erlebnisbad in Delmenhorst, wo Sie den Alltag mit Schwimmbad, Sauna, Wellness und vielen weiteren Angeboten hinter sich lassen können.

Das wohl bekannteste Industriedenkmal in Delmenhorst ist das Nordwolle-Areal. Es ist eines der größten Europas und verbindet heute Wohnen mit Kultur, Bildung und Gewerbe. Sehenswert ist auch der 44 Meter hohe Wasserturm, der als Wahrzeichen der Stadt gilt und einen beeindruckenden Panoramablick über Delmenhorst ermöglicht. Die schnelle Erreichbarkeit von Bremen in Einklang mit einer ruhigen Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv.

Vom Delmenhorster Hauptbahnhof können Sie mit dem ICE direkt bis München und mit dem IC bis Leipzig bzw. bis nach Norddeich / Mole reisen.

Die Nordwestbahn verkehrt zudem regelmäßig vom Hauptbahnhof Delmenhorst nach Bremen und Oldenburg. Die Autobahn A 28 ist in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bremer Flughafen ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 124.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)