

Delmenhorst

# Exklusiver Bungalow mit Parkblick in Bestlage von Delmenhorst

Objektnummer: 26293009



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

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.017 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

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

Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26293009
Wohnfläche	ca. 153 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	11.09.2035	Endenergieverbrauch	96.70 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2006



Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





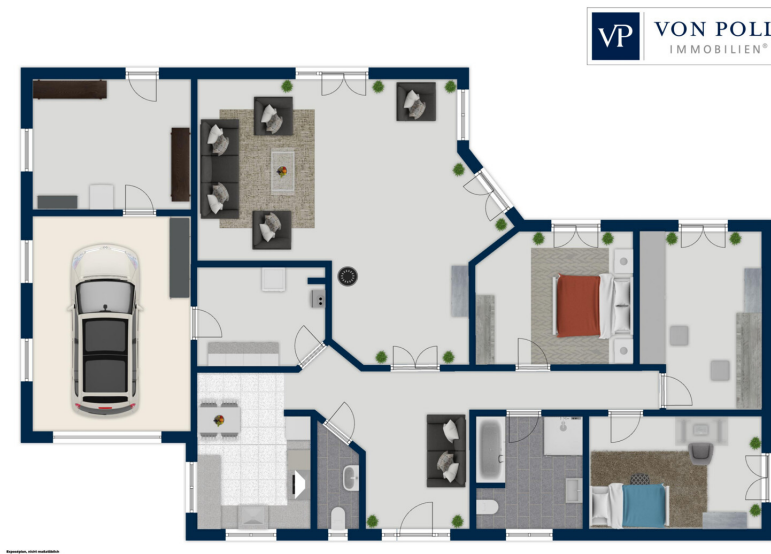
Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Grundrisse



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: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von rund 1.017 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt circa 153 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten reichlich Raum für individuelle Wohnwünsche, während das gut ausgestattete Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC den Alltag komfortabel gestalten.

Schon beim Betreten der Immobilie fällt die hochwertige und zeitlose Ausstattung auf. Der gemütliche Kaminofen schafft im Wohnbereich ein angenehmes Ambiente und sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme. Die Küche ist mit einer exklusiven Einbauküche der Marke Siematic samt Arbeitsplatte aus Granit ausgestattet. Moderne Einbaugeräte wie ein Kaffee-Vollautomat und eine Mikrowelle sind bereits integriert und machen das Kochen zum Vergnügen.

Das Hauptbadezimmer überzeugt mit einem stilvollen Granitboden und einem Konzept, das auf Langlebigkeit und Funktionalität ausgelegt ist. Ein besonderes Highlight ist der elterliche Schlafbereich, der mit einem großzügigen Einbauschränk zusätzlichen Stauraum bietet und so für Ordnung sorgt.

In weiten Teilen des Hauses sorgt Fußbodenheizung für ein angenehm temperiertes Raumklima – lediglich in den Schlafräumen wurde auf diese Technik verzichtet. Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits geplante Treppenaufgang zum Dachboden, der Ausbaureserven für künftige Nutzung bereithält und den Bewohnern flexible Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Das eingefriedete Grundstück ist ein weiteres Merkmal dieser Immobilie. Die installierte Zisterne zur Bewässerung und eine ergänzende Bewässerungsanlage erleichtern die Pflege des Gartens erheblich. Für den Rasen steht zudem ein moderner Rasenmäroboter zur Verfügung, der die Gartenarbeit weiter vereinfacht.

Sicherheit spielt im Alltag eine wichtige Rolle. Eine Einbruchmeldeanlage, die an eine Sicherheitsfirma angebunden ist, bietet zusätzlichen Schutz für Sie und Ihre Familie. Die hochwertige Garage besticht durch ein integriertes Waschbecken und einen dahinterliegenden Abstellraum, der praktische Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Dieses Einfamilienhaus verbindet eine gehobene Ausstattungsqualität mit durchdachten Details und bietet Ihnen Raum, Ihre Wohnideen zu verwirklichen. Bei Interesse an dieser Immobilie und einem Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen

Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts.



Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- hochwertige und zeitlose Ausstattung
- Kaminofen
- Einbauküche von Siematic mit Granit Arbeitsplatte
- hochwertige Einbaugeräte (Kaffee-Vollautomat, Microwelle etc.)
- zeitloses Vollbad mit Granitboden
- Elterlicher Schlafbereich mit großzügigem Einbauschränk
- Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss
- großteils Fußbodenheizung (außer in den Schlafräumen)
- Ausbaureserve im Dachboden (Treppenaufgang bereits eingeplant)
- eingefriedetes Grundstück mit Zisterne zur Bewässerung; zusätzlich eine Bewässerungsanlage
- Rasenmähroboter
- Einbruchmeldeanlage mit Aufschaltung zur Sicherheitsfirma
- hochwertige Garage mit Waschbecken und hinterliegendem Abstellraum

Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Alles zum Standort

Die Lage überzeugt durch eine Fülle an exquisiten Annehmlichkeiten: Hochkarätige Bildungseinrichtungen wie das renommierte Max-Planck-Gymnasium sind in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, was eine exzellente Förderung der nächsten Generation garantiert. Für kulturelle Erlebnisse laden das Theater Kleines Haus und die nahegelegenen Graftanlagen zu inspirierenden Stunden ein.

Eine gute Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Facharztpraxen, Apotheken und das Gesundheitszentrum am Josef-Hospital, das in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Max-Planck-Straße (4 Minuten Fußweg) und den Bahnhöfen Delmenhorst Süd sowie Hasporter Damm (jeweils ca. 12 bis 14 Minuten zu Fuß) ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit aller urbanen Highlights und unterstreicht die privilegierte Lage.

Für anspruchsvolle Bewohner, die Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Lebensumfeld schätzen, bietet Delmenhorst eine gute Kombination aus urbaner Eleganz und naturnaher Ruhe – ein Refugium, das hohen Wohnansprüchen gerecht wird und nachhaltige Lebensfreude verspricht.

Objektnummer: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

**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: 26293009 - 27749 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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