Delmenhorst

Gepflegte, vermietete Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Delmenhorst

Objektnummer: 25293062

KAUFPREIS: 119.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 66 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

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

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	25293062
Wohnfläche	ca. 66 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.04.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	112.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und großzügige Etagenwohnung befindet sich in einem ca. 1958 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 66 m² und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der Zustand der Immobilie zeugt von regelmäßiger Pflege und Instandhaltung, sodass Sie hier ein angenehmes Wohnambiente erwartet.

Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt zwei helle Zimmer. Das zentral gelegene Wohnzimmer fungiert als Lebensmittelpunkt und bietet ausreichend Platz für eine Wohn- und Essbereichsgestaltung. Das Schlafzimmer ist abgetrennt und bietet durch einen klassischen Schnitt vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten für eine entspannte Rückzugszone.

Die separate Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und umfasst alle notwendigen Elektrogeräte sowie ausreichend Arbeits- und Stauraum. Hier können Sie mühelos Ihre Kochideen verwirklichen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil, das zusätzliche Staufläche schafft und Ordnung erleichtert. Jeder Wohneinheit im Haus ist eine eigene Therme zugeordnet, wodurch die Heizung individuell reguliert werden kann. Die Zentralheizung sorgt zudem für eine gleichmäßige und komfortable Beheizung der Räumlichkeiten.

Das Haus ist vollständig fertiggestellt und befindet sich technisch sowie optisch auf einem guten Stand. Die Ausstattungsqualität der Immobilie lässt sich als normal bezeichnen, sodass Sie Gestaltungsmöglichkeiten für Ihren persönlichen Wohnstil finden. Die Wohnung wird aktuell zu einem Kaltmietpreis von 520 € vermietet, was eine interessante Voraussetzung für Vermieter bietet.

Die Lage des Objekts zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld, wodurch eine hohe Alltagstauglichkeit gewährleistet ist. Auch Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Für Menschen, die Wert auf eine zentrumsnahe und dennoch ruhige Umgebung legen, ist diese Wohnung ein attraktives Angebot. Sie profitieren von kurzen Wegen und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Verbindung aus gepflegtem Gesamteindruck, intelligenter Raumaufteilung, praktischer Ausstattung und guter Lage spricht

unterschiedliche Zielgruppen an.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorteilen dieser Wohnung vor Ort zu überzeugen. Gerne beantworten wir Ihre Fragen und stehen Ihnen für weiterführende Informationen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Ausstattung und Details

- Je Wohnung eine eigene Therme
- Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Kellerabteil
- vermietet für 520 € kalt

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Alles zum Standort

Delmenhorst präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Immobilienstandort, der durch seine stabile demografische Entwicklung und eine ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Die Stadt mit rund 81.400 Einwohnern profitiert von einer ausgewogenen Altersstruktur und einer positiven Bevölkerungsentwicklung, was eine nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt garantiert. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum wirtschaftsstarken Bremen, die Delmenhorst zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsort macht. Die Immobilienpreise liegen trotz des Premiumsegments deutlich unter denen der Metropole, was ein hervorragendes Wertsteigerungspotenzial verspricht. Investitionen in moderne Gewerbeparks und nachhaltige Stadtentwicklung unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität und die Zukunftsfähigkeit dieses Standortes.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt für Investoren. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen wie „Hamburger Weg“ (2 Minuten) und „Leipziger Weg“ (4 Minuten), die eine schnelle Verbindung in die Stadt und darüber hinaus gewährleisten. Die S-Bahn-Station „Delmenhorst Süd“ ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet direkten Anschluss an das regionale Bahnnetz. Zudem sind mehrere Autobahnauffahrten innerhalb von rund 2,3 Kilometern erreichbar, was die Mobilität mit dem Auto optimal unterstützt.

Das vielfältige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sorgt für eine hohe Lebensqualität und Attraktivität des Standorts. Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Lidl sind bequem in 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während weitere Fachgeschäfte und Convenience Stores das tägliche Leben angenehm gestalten. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sporteinrichtungen und Parks zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglichen und das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Auch das Bildungs- und Gesundheitsangebot in Delmenhorst ist bemerkenswert und trägt zur langfristigen Stabilität des Immobilienmarktes bei. Schulen aller Bildungsstufen, von Grund- und Realschulen bis hin zu weiterführenden Fachschulen, sind in einem Radius von 5 bis 15 Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Fachärzte, Apotheken und Kliniken, gewährleistet eine umfassende Versorgung, die für eine breite Käuferschicht attraktiv ist.

Für Investoren bietet Delmenhorst somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten. Diese

Faktoren schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage in einem aufstrebenden Immobilienmarkt.

Objektnummer: 25293062 - 27751 Delmenhorst

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25293062 - 27751 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