

Delmenhorst

# Gepflegte Doppelhaushalte in Delmenhorst Stickgras

Objektnummer: 26293026



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

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 364 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst**

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

Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |   |
|--------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26293026               | Kaufpreis                     | 250.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> | Haus                          | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                      | Modernisierung /<br>Sanierung | 2017  |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise                      | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche  |
| Baujahr      | 1907                   |                               |   |

Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 313.65 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1907                        |

Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



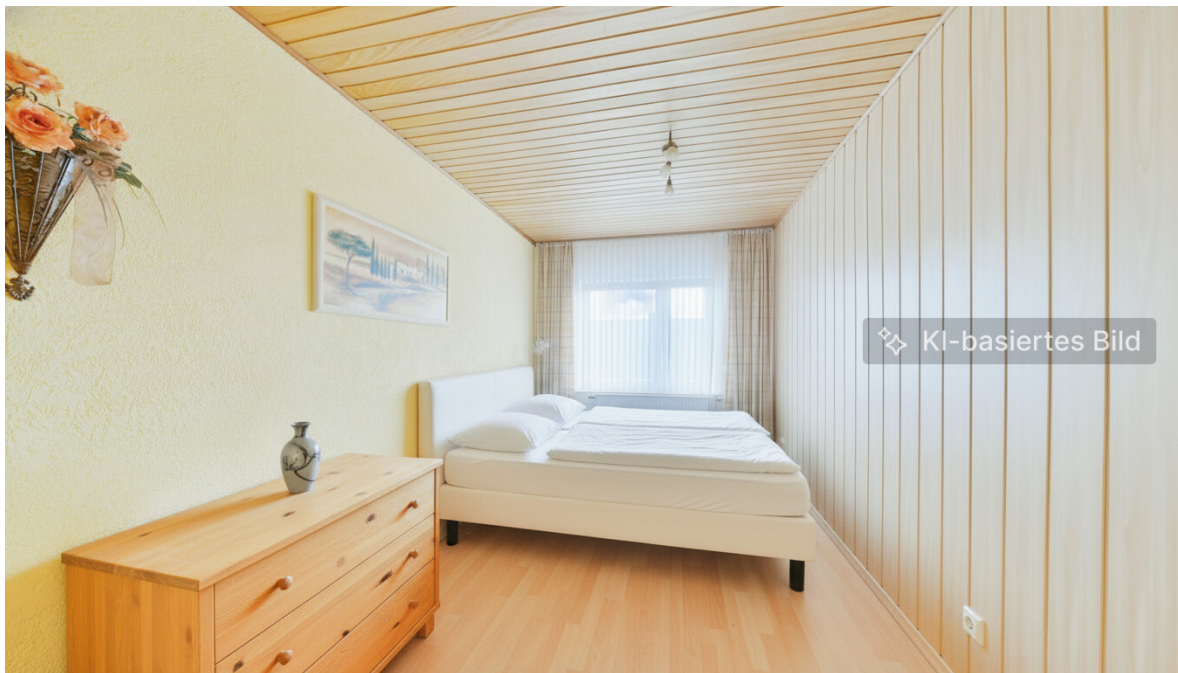
Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26293026 - 27751 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: 26293026 - 27751 Delmenhorst**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1907 verbindet den ursprünglichen Stil eines Altbaus mit sinnvollen Modernisierungen und einem angenehmen Wohngefühl. Die Doppelhaushälfte bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Paare oder Familien und befindet sich auf einem ca. 364 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Garten und Werkstatt.

Im Jahr 2003 wurde das Haus durch einen Anbau erweitert. Weitere Modernisierungen erfolgten 2017, wodurch die Immobilie heute einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck vermittelt. Die vorhandenen Kunststofffenster stammen aus den Jahren 2003 und 2017.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für den Alltag und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet und ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad, während das Obergeschoss über ein Vollbad verfügt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Nutzfläche im Keller.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Speicher. Eine Werkstatt bietet zusätzlichen Platz für Hobby, Lagerung oder handwerkliche Tätigkeiten.

Der Garten schafft einen angenehmen Außenbereich mit Platz zum Entspannen und bietet gleichzeitig verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Zuhause mit einer gelungenen Verbindung aus ursprünglicher Bausubstanz, praktischer Raumaufteilung und solider Ausstattung.

**Objektnummer: 26293026 - 27751 Delmenhorst**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr 1907**
- **Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück 364 m<sup>2</sup>**
- **Anbau 2003**
- **Kunststofffenster aus 03 und 17**
- **Einbauküche**
- **Keller**
- **Werkstatt**
- **Duschbad im EG**
- **Vollbad im OG**
- **HWR**
- **Heizung mit Speicher**
- **Garten**

**Objektnummer: 26293026 - 27751 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 Industriedenkmalern 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: 26293026 - 27751 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 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: 26293026 - 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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