

Delmenhorst / Ströhen

# Schönes Einfamilienhaus mit Galerie in Deichhorst/Dwoberg

Objektnummer: 25293038



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 792 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

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

Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25293038    |
| Wohnfläche   | ca. 154 m²  |
| Zimmer       | 4           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1937        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 289.000 EUR                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                    |
| Provision   | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                             |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 163.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1937           |

Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

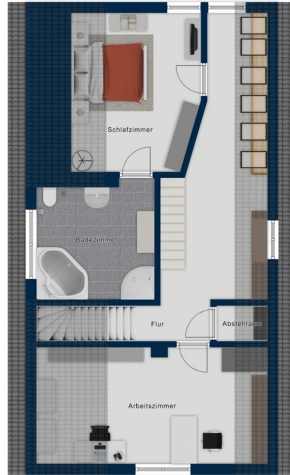
## Die Immobilie

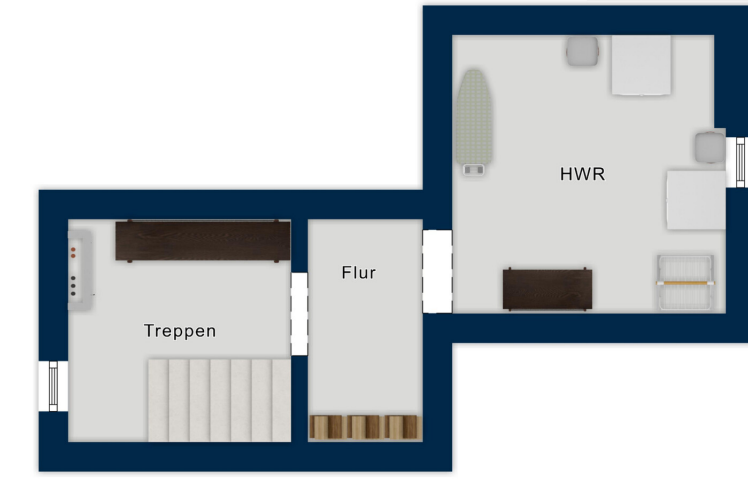


Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 bietet Ihnen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und einem großzügigem Grundstück von ca. 792 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnwünsche zu verwirklichen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1992 erweitert und umgebaut, wodurch sowohl die Raumaufteilung als auch der Wohnkomfort maßgeblich verbessert wurden. Insgesamt stehen Ihnen vier geräumige Zimmer zur Verfügung. Die Aufteilung erweist sich als äußerst flexibel: Ob für Familien mit Kindern, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Immobilie hält verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereit.

Im Erdgeschoss präsentiert sich der Wohnbereich lichtdurchflutet und offen gestaltet. Eine Galerie verleiht dem Mittelpunkt des Hauses eine großzügige Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und ermöglicht kurze Wege im täglichen Ablauf. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Flexibilität für den Alltag.

Ein Teilkeller bietet zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise für Vorräte, Hauswirtschaft oder als Lager. Die Zentralheizung mit Gas sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen.

Das Grundstück mit ca. 792 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: Gärten, Terrassen oder Spielflächen für Kinder finden hier ebenso Platz wie Bereiche für Hobbygärtner oder geselliges Beisammensein. Für Fahrzeuge steht ein Doppelcarport bereit, der Schutz und Komfort zugleich bietet.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre ruhige und einladende Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe, sodass eine angenehme Verbindung zwischen Wohnen und Infrastruktur gegeben ist. Die Verkehrsanbindung ermöglicht sowohl den schnellen Zugang in die Innenstadt als auch ein zügiges Erreichen des näheren Umlands.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für Interessenten, die Wert auf großzügige Flächen und eine individuelle Raumaufteilung legen sowie Freude daran haben, einen traditionellen Bau mit Geschichte nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Lassen

Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Ausstattung und Details

- Umbau und Erweiterung des Hauses 1992
- Gas-Heizung
- Galerie
- Teilkeller
- Einbauküche
- Doppelcarport
- Terrassendach
- Markisen

Objektnummer: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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)