

Delmenhorst

# Schöne Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil

Objektnummer: 25293031



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

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

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

Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	25293031	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2020
Baujahr	1952	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	331.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



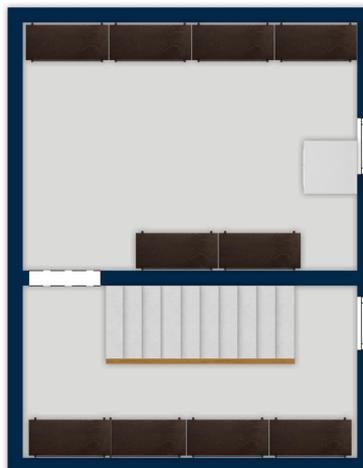
Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293031 - 27755 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: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und einer Raumaufteilung in 4 Zimmer befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1952 und präsentiert sich als eine attraktive Gelegenheit in verkehrsgünstiger Lage.

Die sanierungsbedürftige Etagenwohnung wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert, mit besonderem Fokus auf die Erneuerung des Energieträgers, was zur Installation einer neuen Gasheizung führte. Diese modernisierte Heizungsanlage gewährleistet hohen Komfort und Effizienz.

Der Grundriss der Wohnung bietet eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die genügend Platz und Flexibilität für eine individuelle Nutzung bieten. Eine Einbauküche ist vorhanden und bereits im Preis inkludiert.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Gartenanteil, der besonders in den wärmeren Monaten zusätzlichen Freiraum und Erholungsmöglichkeiten im Grünen bietet. Für eine sichere Unterbringung des Fahrzeugs steht eine Garage zur Verfügung. Diese ist direkt über einen Abstellraum zugänglich, was das Ein- und Ausladen erleichtert und zusätzlichen Stauraum schafft.

Zur Wohnung gehört ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne. Der Teilkeller bietet weiteren Stauraum und eignet sich ideal zur Unterbringung von seltenen genutzten Gegenständen oder Vorräten. Die Ausstattung der Wohnung ist als normal einzustufen, was potenziellen Käufern die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Die Etagenwohnung eignet sich für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen, die sich Raum für eigene Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten wünschen. Interessierte Käufer werden eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen und die ideale Grundlage für ihre zukünftige Wohnumgebung zu erkunden. Eine vorherige Terminvereinbarung zur Besichtigung ist erforderlich.

Objektnummer: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gasheizung von 2020
- Gartenanteil
- Garage
- Abstellraum mit Zugang zur Garage
- Teilkeller

Objektnummer: 25293031 - 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 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: 25293031 - 27755 Delmenhorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 331.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25293031 - 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)