

Delmenhorst

# Solides Einfamilienhaus in attraktiver Lage

Objektnummer: 25293054



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

KAUFPREIS: 264.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

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

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25293054                  |
| Wohnfläche   | ca. 151 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1958                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 264.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1982                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 8 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 244.53 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



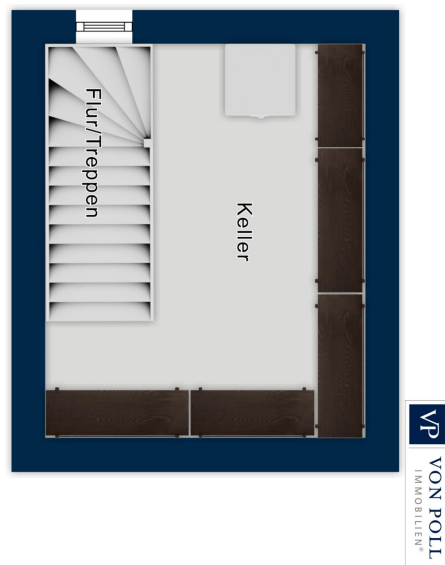
Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 präsentiert sich in solider Massivbauweise und überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die durchdachte Aufteilung der Räume ermöglicht sowohl klassische Wohnkonzepte als auch die Einrichtung einer separaten Einliegerwohnung im Obergeschoss. Der große Garten mit gepflegtem Holzgerätehaus und die massive Doppelgarage runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Sie betreten den Eingangsbereich, von dem aus eine gut begehbare Holztreppe beide Etagen verbindet. Zur linken Seite liegt das weiß geflieste Gäste-WC mit Fensterlüftung. Wenige Schritte weiter gelangen Sie in den unteren Flur, der Zugang zu allen Räumen dieser Ebene bietet.

Das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin und direktem Zugang zum Garten bildet dabei das Herzstück des Hauses. Hier können Sie fröhliche Stunden mit der Familie und Freunden verbringen oder einfach gemütlich den Tag ausklingen lassen. Die Küche ist sowohl vom Flur, als auch vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Mit der einladenden Frühstücksecke und der gepflegten Einbauküche ausgestattet, bietet sie eine funktionale Lösung, die den Essbereich harmonisch in den Wohnalltag integriert. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hell gefliestes Wannenbad mit Tageslicht. Hier finden Sie das Potential sich Ihre eigene Wohlfühloase zu gestalten.

Zwei weitere Räume können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbybereich genutzt werden.

Das Obergeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten und kann bei Bedarf als eigenständige Einliegerwohnung genutzt werden. Hier stehen Ihnen ein Wohnzimmer mit halb offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad zur Verfügung.

Die Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verbindet praktisches Kochen mit einem angenehm gestalteten Wohnbereich. Das hell geflieste Duschbad überzeugt durch ein Dachfenster, das für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt, sowie durch einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Das zusätzliche Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten und macht die Etage zu einer eigenständigen Wohneinheit.

Dieser Bereich eignet sich hervorragend für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung – und sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Die Haustechnik umfasst eine Zentralheizung aus dem Jahr 2000, die regelmäßig gewartet und instandgehalten wurde. Die Fenster wurden bereits 1982 gegen doppelt

verglaste Kunststoffelemente ausgetauscht und zusätzlich mit praktischen Außenjalousien versehen. Bei den Bodenbelägen überwiegen pflegeleichte Fliesen und Laminat, die für eine funktionale und zugleich ansprechende Wohnatmosphäre sorgen.

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1958
- Wohnfläche ca. 151 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 726 m<sup>2</sup>
- Teilweise unterkellert
- Heizung 2000
- Elektrik zweiadrig
- Doppelverglaste Kunststofffenster aus 1982
- Außenrolläden
- Wannenbadbad im Erdgeschoss
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Duschbad im Obergeschoss
- 2 Einbauküchen
- offener Kamin
- massive Doppelgarage
- Gartenhaus / Gerätehaus aus Holz
- überdachte Terrasse
- großzügiger Garten

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Delmenhorst, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Auto erreichen Sie sowohl die Delmenhorster Innenstadt als auch die Bremer City in kurzer Zeit. Die Nähe zur A28 und A1 ermöglicht zudem eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Für Erholung im Grünen sorgen umliegende Parkanlagen und Spazierwege, die zum Entspannen einladen. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vertreten, sodass die Lage eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe bietet.

Objektnummer: 25293054 - 27753 Delmenhorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 244.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25293054 - 27753 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)