

Delmenhorst

# Stylish loft apartment in a central location in Delmenhorst

Property ID: 25293055



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

**PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## At a glance

Property ID	25293055
Living Space	ca. 102 m²
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	245.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	176.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.08.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## The property





Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## The property





Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

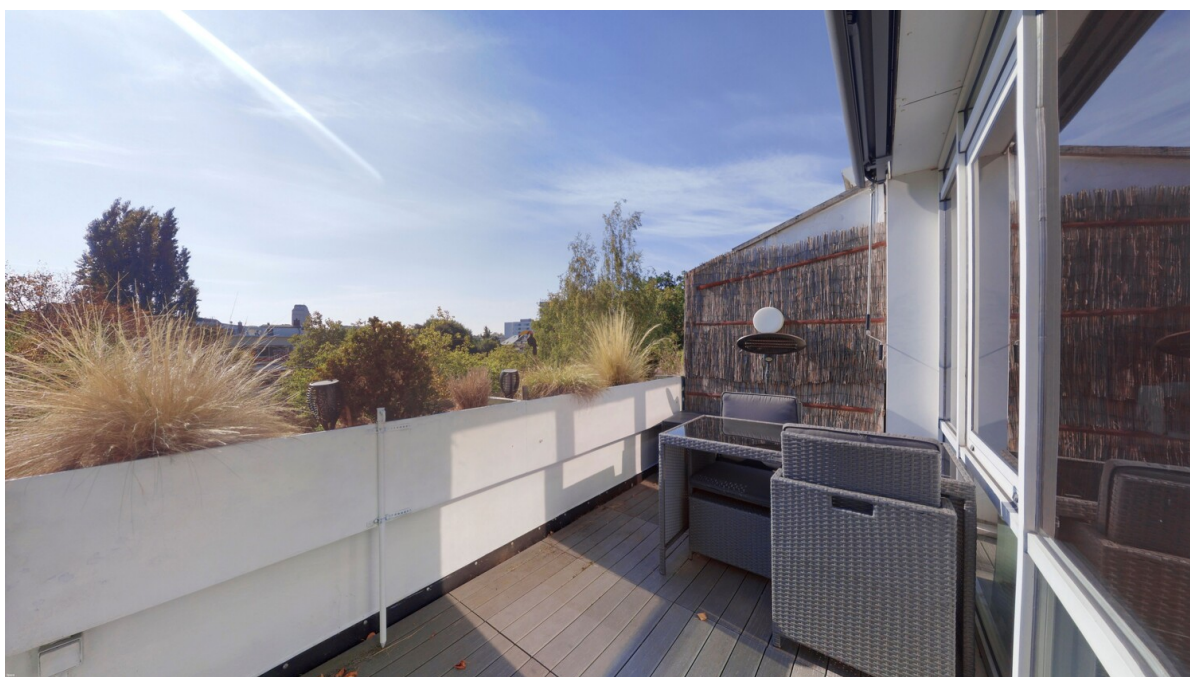
## The property





Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## The property





Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## A first impression

Welcome to a unique living concept in the heart of the city. This charming loft apartment, built in 1983, combines a well-designed sense of space with urban comfort across approximately 102 square meters of living area. The open floor plan strikes a perfect balance between spaciousness and functionality, creating a home with clean lines and a contemporary character. The apartment is in excellent condition and boasts high-quality finishes. Generous windows provide ample natural light and accentuate the special atmosphere of this loft. The expansive living and dining area forms the heart of the apartment. Its open design creates a spacious feel that allows for a variety of furnishing options. The additional rooms offer flexible uses, for example, as bedrooms, a study, or guest rooms. A particular highlight is the conservatory, which seamlessly transitions to the balcony with its awning and provides a pleasant retreat in every season. The modern fitted kitchen, installed in 2021, blends harmoniously into the overall design and is equipped with high-end appliances. The shower room, also renovated in 2021, features a clean design and contemporary materials. A separate guest WC completes the living space. Central heating and additional air conditioning ensure a comfortable living environment. The continuous parquet flooring lends the rooms a warm, natural ambiance. Practical built-in features and a utility room provide additional storage space and round out the overall impression. The central city location offers easy access to shopping, restaurants, cultural institutions, and public transportation. Here you live right in the heart of the action, with everything that makes urban living enjoyable. This loft apartment combines open architecture with contemporary amenities and a location that seamlessly blends quality of life with comfort. Whether as a home for couples, singles, or families, the apartment offers space for diverse lifestyles.

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Details of amenities

- Baujahr 1983
- Heizungsanlage 2020
- Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 13 m<sup>2</sup>
- Besondere Fensterfront
- Loftatmosphäre
- Individueller Grundriss
- Markeneinbauküche 2021
- Duschbad 2021
- Gäste-WC
- Parkett
- Klimaanlage
- Wintergarten
- Balkon mit Markise
- Dachboden
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum im Keller
- Citylage

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## All about the location

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.



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

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.

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

**Tel.:** +49 4222 - 94 62 07 0

**E-Mail:** ganderkesee@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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