

Delmenhorst

# Erdgeschosswohnung in verkehrsgünstiger Lage von Delmenhorst

Property ID: 26293001



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

**PURCHASE PRICE: 145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

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

Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## At a glance

|                      |                           |                               |   |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 26293001                  | Purchase Price                | 145.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 68 m <sup>2</sup>     | Type                          | Ground floor  |
| Rooms                | 2                         | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bedrooms             | 1                         | Modernisation / Refurbishment | 2017  |
| Bathrooms            | 1                         | Condition of property         | Well-maintained   |
| Year of construction | 1991                      | Construction method           | Solid   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space | Equipment                     | Guest WC, Balcony   |

Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 87.61 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 17.03.2036      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1991                           |

Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## The property



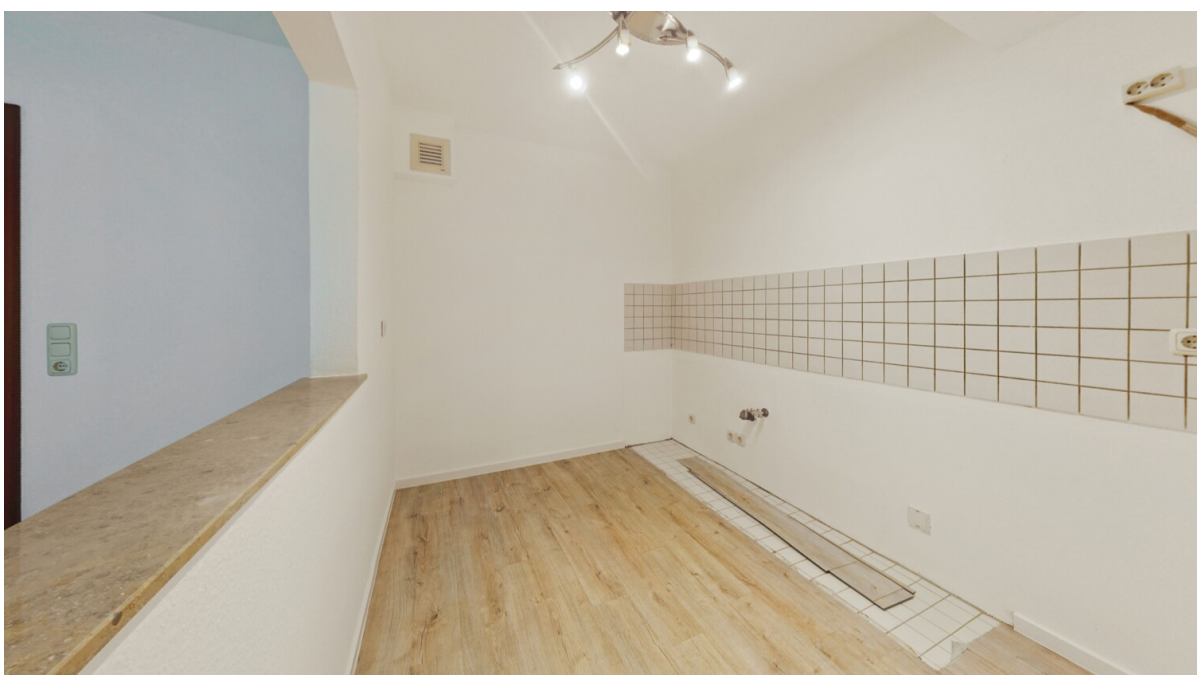
Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1991 mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf zwei gut geschnittene Zimmer verteilt. Die Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Eine wesentliche Aufwertung erfolgte durch die Modernisierung des Wärmeeerzeugers im Jahr 2017.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über eine offene Küchenzone, die ohne Einbauten verkauft wird. Dadurch bietet sich dem Käufer die Möglichkeit, die Küche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Wohnraum überzeugt zudem durch den direkten Zugang zur Loggia, die den Wohnbereich sinnvoll erweitert und einen angenehmen Platz zum Entspannen im Freien bietet. Große Fensterflächen sorgen in Verbindung mit den hellen Bodenbelägen für eine freundliche und wohnliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und verfügt zudem über einen Anschluss für die Waschmaschine.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein separater, von außen zugänglicher Fahrradraum, die praktischen Stauraum bieten. Ein fest zugeordneter Pkw-Stellplatz erspart die Parkplatzsuche. Der vorhandene Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen und erleichtert den Transport von Einkäufen oder sperrigen Gegenständen.

**Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## **Details of amenities**

- Baujahr 1991**
- Wohnfläche 68 m<sup>2</sup>**
- Erdgeschoss**
- Zwei Zimmer**
- Pkw Stellplatz**
- Personenaufzug**
- Kellerabteil**
- Loggia**
- Gäste WC**

**Property ID: 26293001 - 27755 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 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.

**Property ID: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## Other information

**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.

**Property ID: 26293001 - 27755 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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