

Delmenhorst

# Großzügiges Wohnhaus mit Zweifamilienoption

Property ID: 26293015



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

**PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 880 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26293015 - 27751 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: 26293015 - 27751 Delmenhorst**

## At a glance

Property ID	26293015	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 194 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 39 m <sup>2</sup>
Year of construction	1999	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	26.03.2036	Final energy consumption	94.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

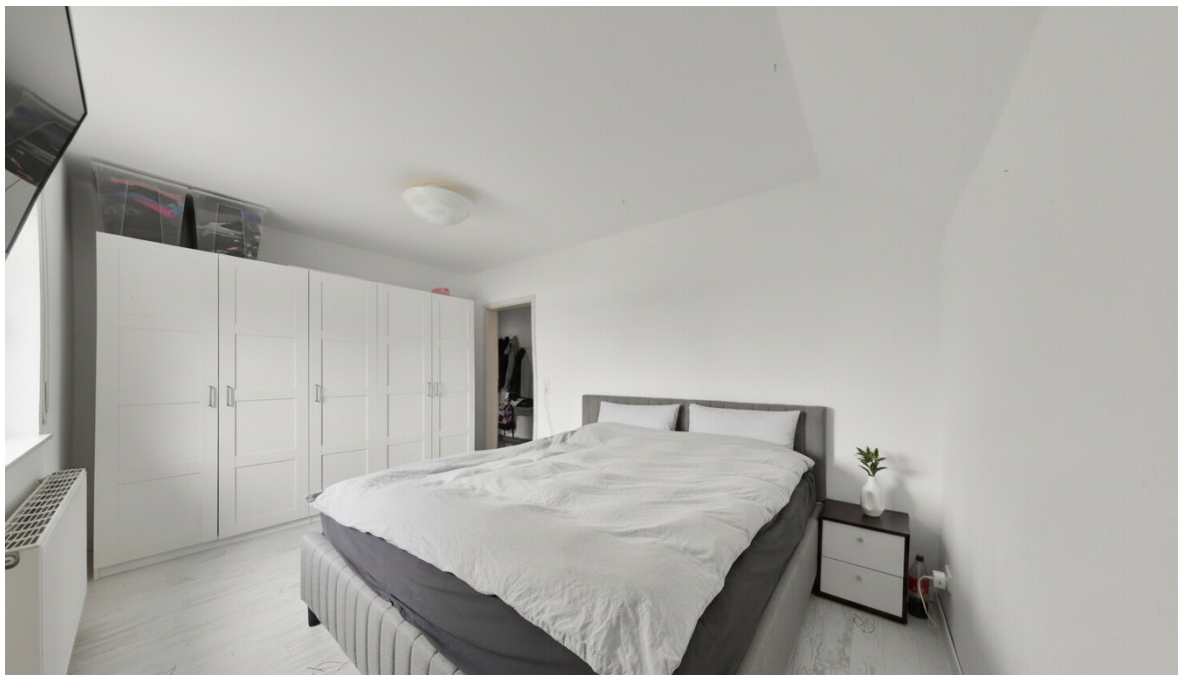
## The property





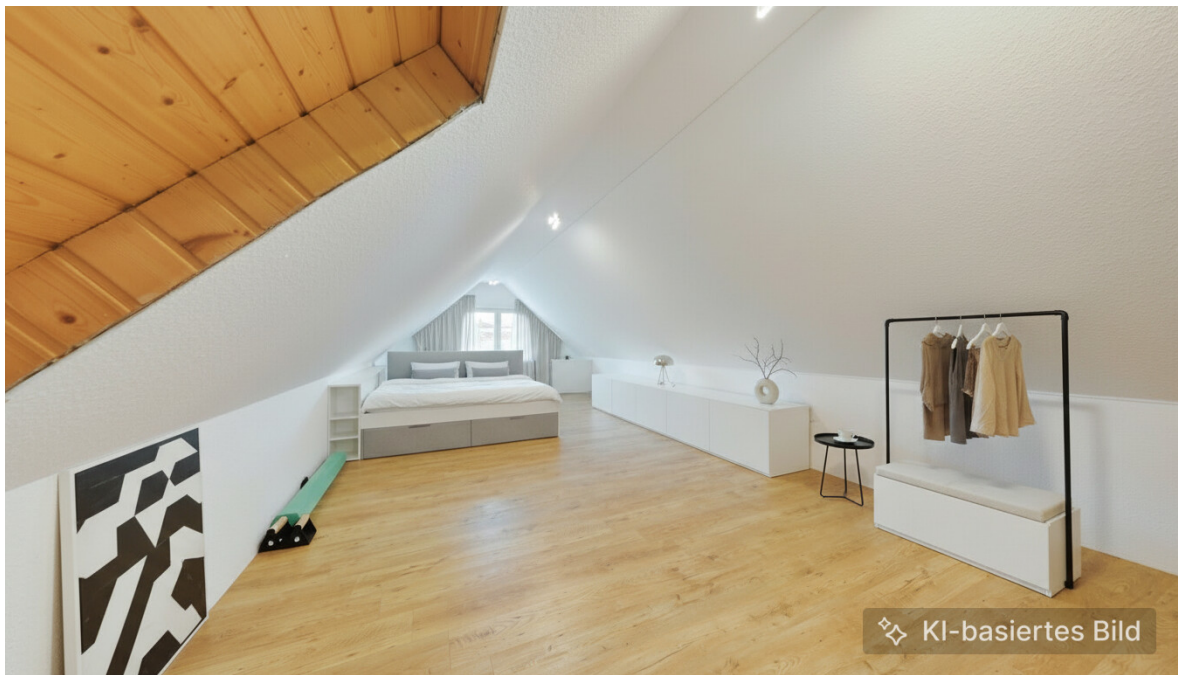
Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## The property

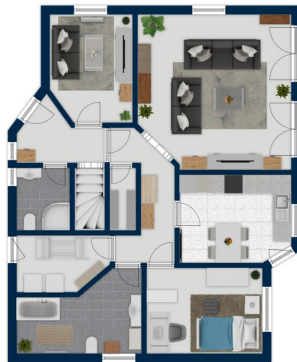


Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## Floor plans



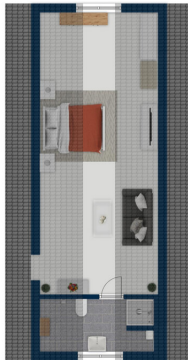
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26293015 - 27751 Delmenhorst**

## A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus mit der Möglichkeit es als zwei Wohneinheiten nutzen zu können. Es besticht durch seine Größe und die klare Aufteilung überzeugt. Auf ca. insgesamt 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 880 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie reichlich Platz für gemeinschaftliches Wohnen, für eine Familie und flexible Wohnideen. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer. Vier Badezimmer sorgen für Komfort und kurze Wege. Es sind zwei Vollbäder und zwei Duschbäder vorhanden.

Das Haus wurde 1999 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der Wärmeerzeuger wurde 2025 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Die beiden Wohneinheiten sind so angelegt, dass beide Ebenen grundsätzlich eigenständig genutzt werden können. Zwei Küchen unterstützen diese Aufteilung und schaffen zusätzliche Flexibilität. Jede Etage verfügt zudem über einen eigenen Hauswirtschaftsraum, was die Organisation im Alltag spürbar erleichtert. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die vorhandene Fläche sinnvoll und bietet je nach Bedarf Platz für Arbeiten, Hobby oder einen zusätzlichen Schlafbereich.

Auch im Außenbereich ist vieles auf Nutzwert und Komfort ausgelegt. Die Terrasse schafft einen direkten Platz im Freien, während Gartenhaus und Gartenschuppen mit Überdachung weitere Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein besonderes Plus ist die Garage, die weit mehr ist als nur ein Stellplatz. Sie ist multifunktional nutzbar, bietet einen Werkstattbereich und zusätzlich eine kleine Küchenzeile. Smart Steuerung und ein elektrisches Zufahrtstor runden das Gesamtpaket ab.

Für zusätzlichen Komfort und ein erweitertes Sicherheitsniveau sind eine elektrische Schließanlage sowie eine Videoüberwachung vorhanden. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Fläche, klare Strukturen und praktische Ausstattungsdetails und damit eine solide Basis für unterschiedliche Wohnkonzepte.

**Property ID: 26293015 - 27751 Delmenhorst**

## Details of amenities

- Zwei Küchen
- Zwei Vollbäder
- Zwei Duscbäder
- Elektrische Schließanlage
- Garage mit Smart-Steuerung
- Elektrisches Zufahrtstor
- Video Überwachung
- Gartenhaus
- Gartenschuppen mit Überdachung
- Terrasse
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2025
- Hauswirtschaftsraum auf jeder Etage
- Ausgebautes Dachgeschoss

**Property ID: 26293015 - 27751 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: 26293015 - 27751 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 vorbehaltenlich 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: 26293015 - 27751 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)