

Delmenhorst / Ströhen

# Beautiful detached house with gallery in Deichhorst/Dwoberg

Property ID: 25293038



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 792 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

- 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## At a glance

Property ID	25293038
Living Space	ca. 154 m²
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	163.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937



Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## The property





Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## The property





Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## The property



Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## The property





Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## The property



Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## The property

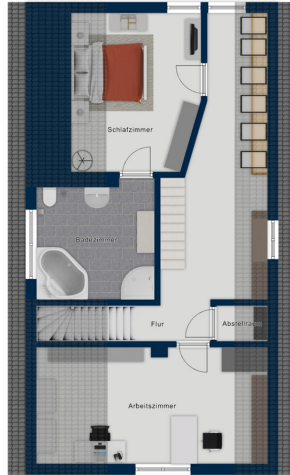




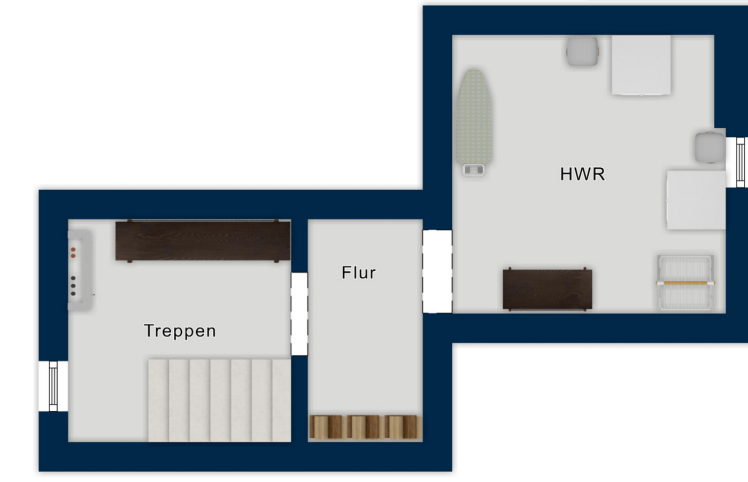
Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## A first impression

Welcome to a special opportunity: This detached house, built in 1937, offers a generous living area of approximately 154 m<sup>2</sup> and a spacious plot of approximately 792 m<sup>2</sup>, providing ample possibilities to realize your individual living aspirations. The house was extended and renovated in 1992, significantly improving both the layout and living comfort. A total of four spacious rooms are available. The layout proves to be extremely flexible: whether for families with children, couples requiring more space, or as a combination of living and working – the property offers a variety of uses. On the ground floor, the living area is flooded with light and features an open design. A gallery lends the heart of the house a spacious atmosphere. The existing fitted kitchen is functionally equipped and allows for efficient daily routines. Two bathrooms offer comfort and flexibility for everyday life. A partial basement provides additional usable space, for example, for supplies, utility rooms, or storage. The gas central heating ensures comfortable temperatures in all rooms. The approximately 792 m<sup>2</sup> plot offers numerous design possibilities: gardens, terraces, or children's play areas can be accommodated, as well as spaces for gardening enthusiasts or social gatherings. A double carport provides both protection and convenience for vehicles. The property's location is appealing, boasting a quiet and inviting neighborhood. Shopping facilities, schools, and essential amenities are within easy reach, ensuring a seamless connection between living and infrastructure. Excellent transport links provide quick access to the city center and the surrounding area. This house is ideal for those who value spacious living areas and a customizable floor plan, and who enjoy modernizing a traditional building with a rich history according to their own vision. Let us convince you of the possibilities this property offers during a viewing. We would be happy to provide you with further information and arrange a personal viewing appointment. We look forward to hearing from you.



Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Details of amenities

- Umbau und Erweiterung des Hauses 1992
- Gas-Heizung
- Galerie
- Teilkeller
- Einbauküche
- Doppelcarport
- Terrassendach
- Markisen

Property ID: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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)