

Delmenhorst

## casa adosada junto a Hasportsee

*Número de propiedad: 252903057*



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

**PRECIO DE COMPRA: 230.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 178 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## De un vistazo

Número de propiedad	252903057	Precio de compra	230.000 EUR
Superficie habitable	ca. 86,06 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Modernización / Rehabilitación	2017
Año de construcción	1972	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 41 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

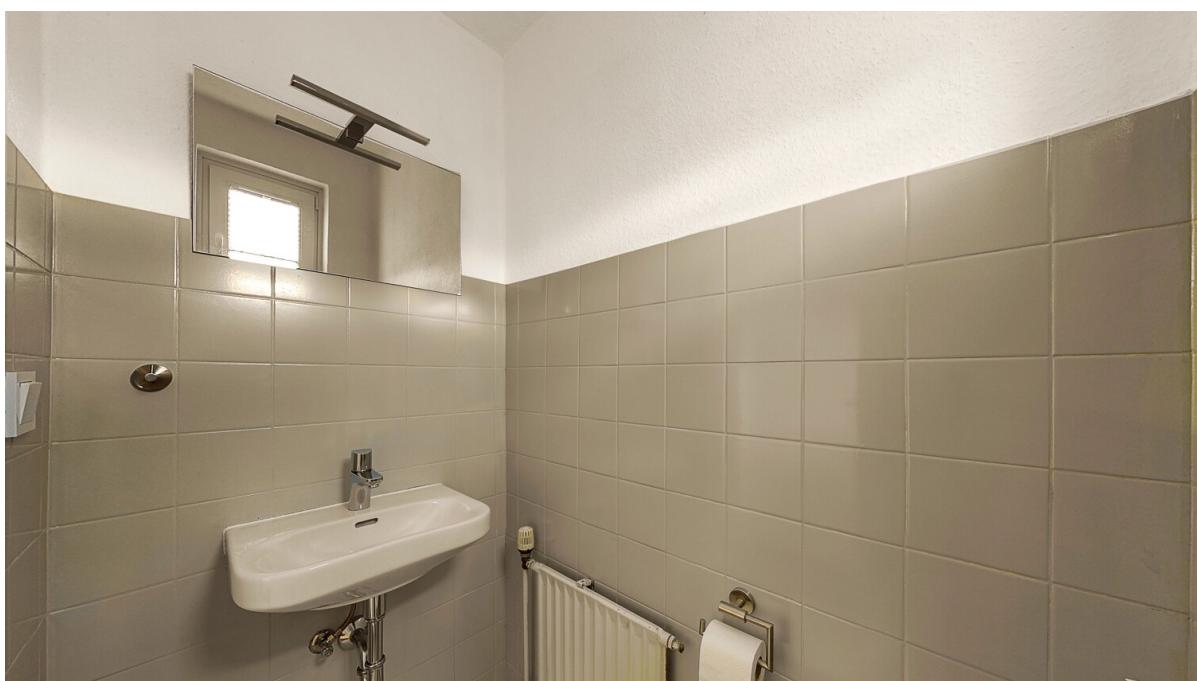
Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	15.04.2030	Demanda de energía final	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



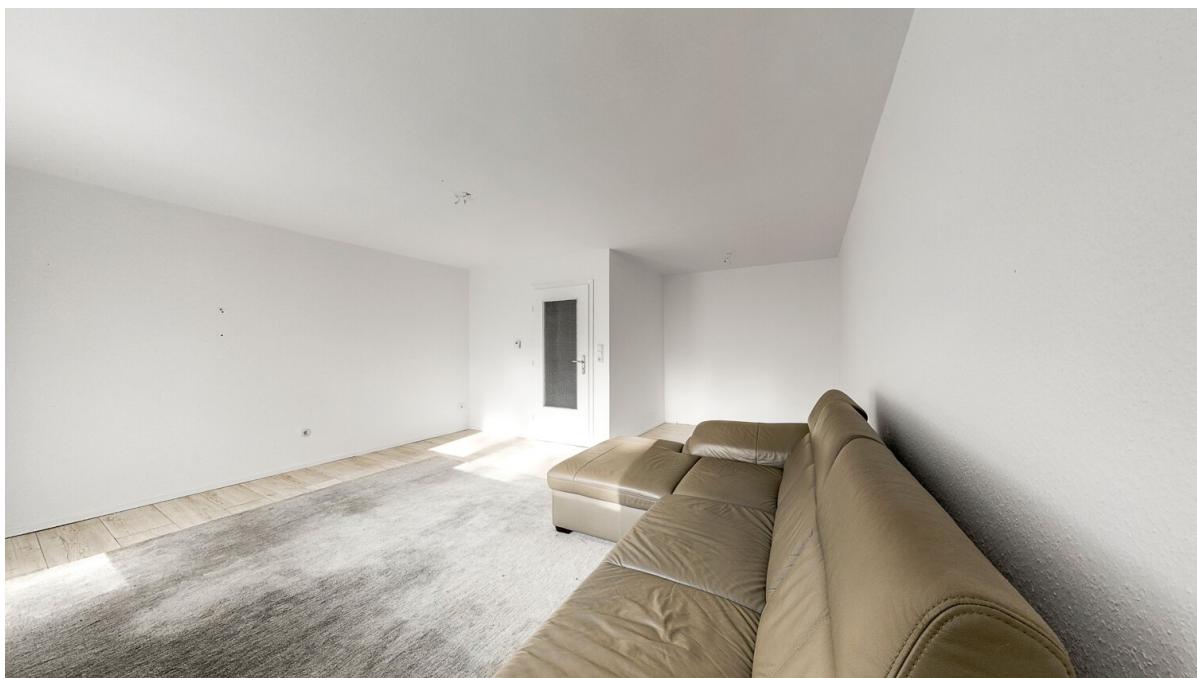
Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



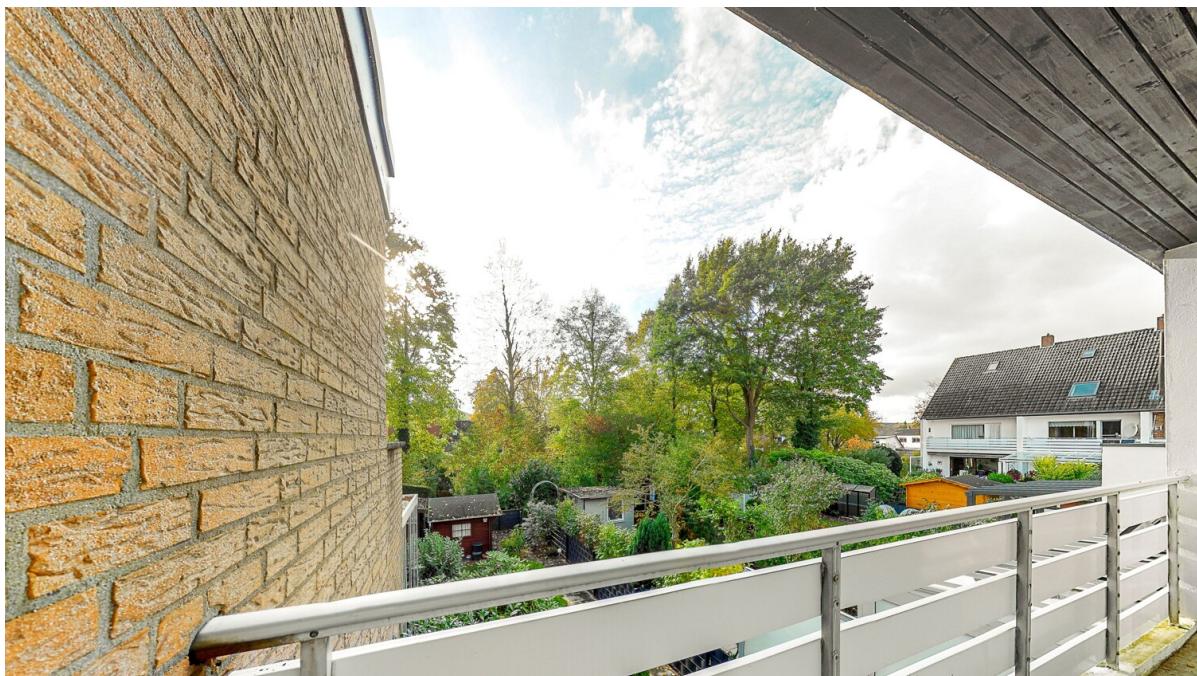
Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Una primera impresión

Se vende esta casa adosada en buen estado, construida en 1972, ubicada en una tranquila calle residencial en una zona de 30 km/h en Delmenhorst. La propiedad ofrece aproximadamente 86 m<sup>2</sup> de espacio habitable en dos plantas y se asienta sobre una parcela de unos 178 m<sup>2</sup>. Es ideal para parejas o familias que buscan una vivienda modernizada y funcional. La planta baja consta de una cocina con electrodomésticos integrados y una sala de estar con acceso a la terraza y al jardín. Un toldo eléctrico Somfy proporciona una agradable protección solar y climática. El suelo se ha renovado en dos fases: en 2021 se instaló un nuevo suelo laminado y en 2023 se cambió la moqueta del pasillo. El aseo de invitados se renovó por completo en 2021 y se instaló una ventana nueva en 2023. En la planta superior hay dos dormitorios y un baño con ducha modernizado (renovado en 2020). Uno de los dormitorios tiene acceso a un balcón orientado al sur con vistas al jardín, ideal como dormitorio o rincón de descanso. La ventana del salón se cambió en 2024, y tanto el salón como el dormitorio cuentan con persianas eléctricas y estores plisados de alta calidad. El sótano ofrece aproximadamente 41 m<sup>2</sup> de espacio útil adicional y se equipó con ventanas y una puerta exterior nuevas en 2021. El sistema de calefacción data de 2017, y el cuadro eléctrico también se cambió en 2021. En general, esta casa adosada se encuentra en excelentes condiciones y se ha modernizado continuamente en los últimos años. Su ubicación tranquila y tranquila, así como su buen estado de conservación, la convierten en una opción atractiva para parejas y familias que buscan una casa lista para entrar a vivir en Delmenhorst.

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 178 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 41m<sup>2</sup>
- Heizung 2017
- Fenster Wohnzimmer 2024
- Fenster Gäste-WC 2021
- Duschbad 2020
- Küche mit mit E-Geräten
- Somfy Markise 2024
- Stromkasten 2021
- Kellertür 2021
- Kellerfenster 2021
- Hochwertige Plissees
- Elektrische Rollläden
- Böden 2023

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Todo sobre la ubicación

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 Industriedenkmalen 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.

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 124.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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:



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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