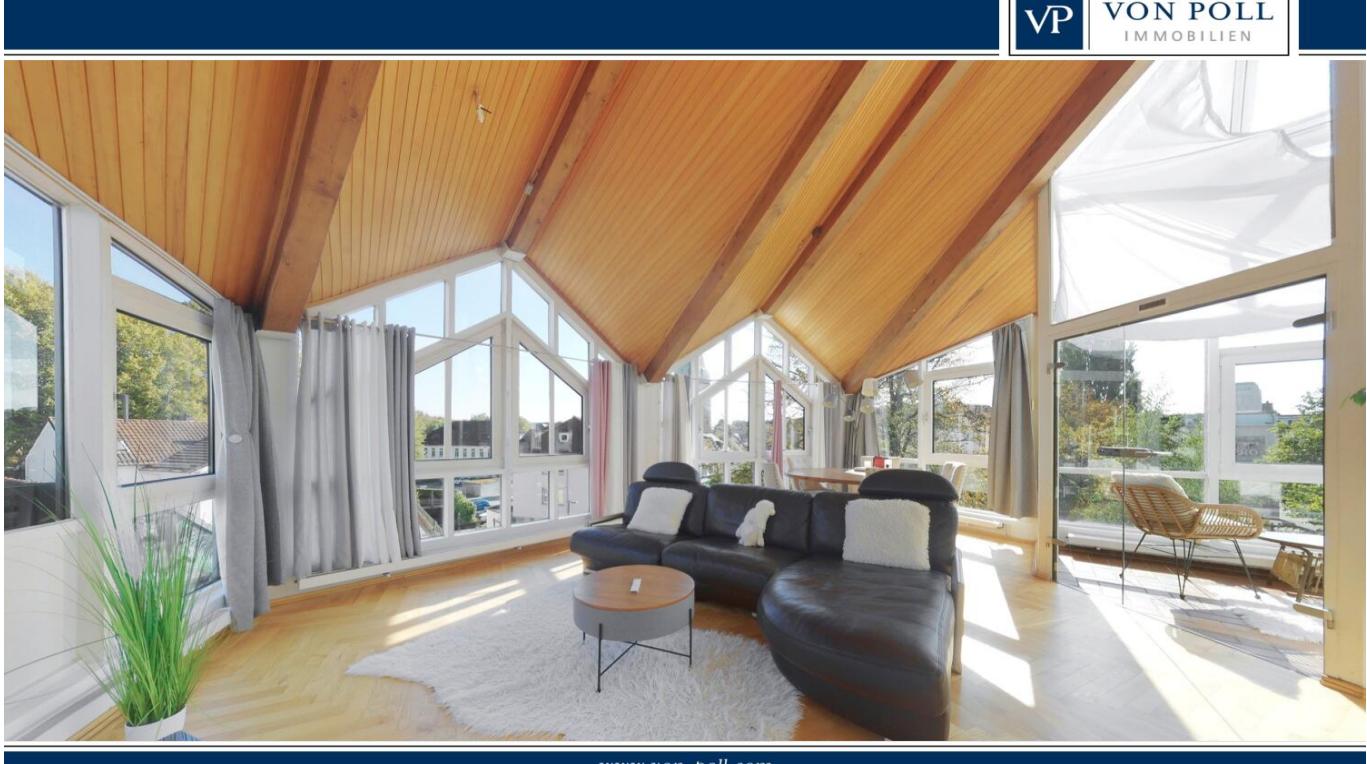


Delmenhorst

## Appartement loft élégant idéalement situé à Delmenhorst

**CODE DU BIEN: 25293055**



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

**PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25293055	Prix d'achat	245.000 EUR
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Type	Loft Studio Atelier
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2020
Année de construction	1983	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 13 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

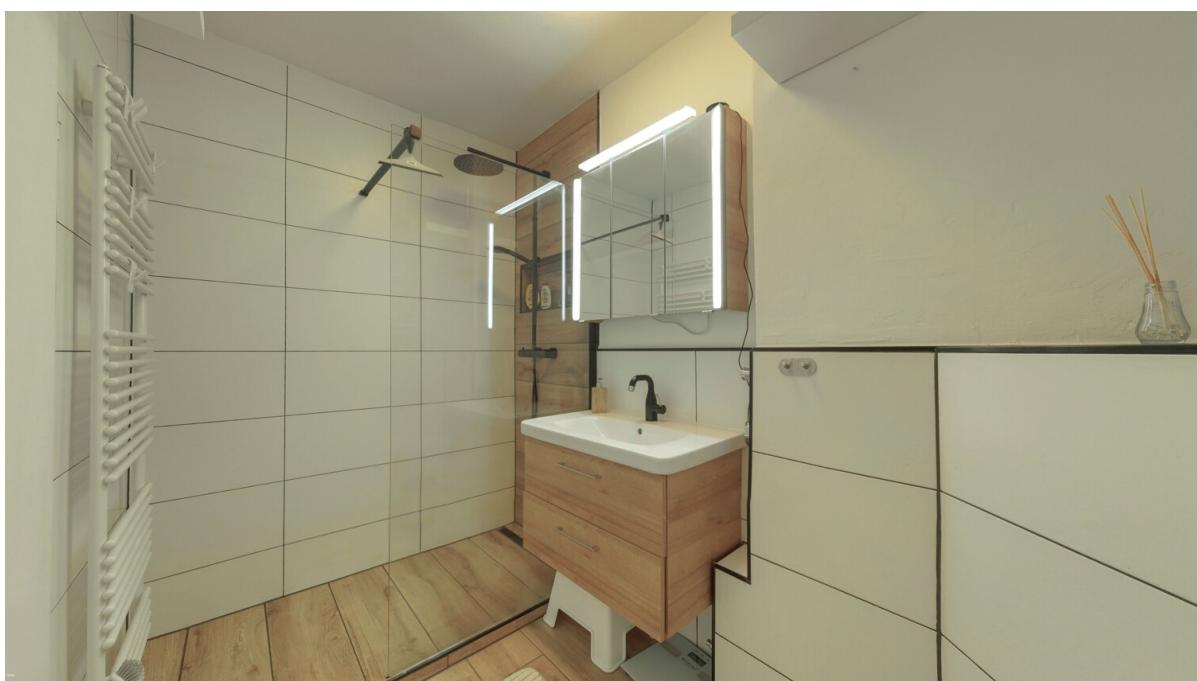
**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2028	Consommation finale d'énergie	176.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



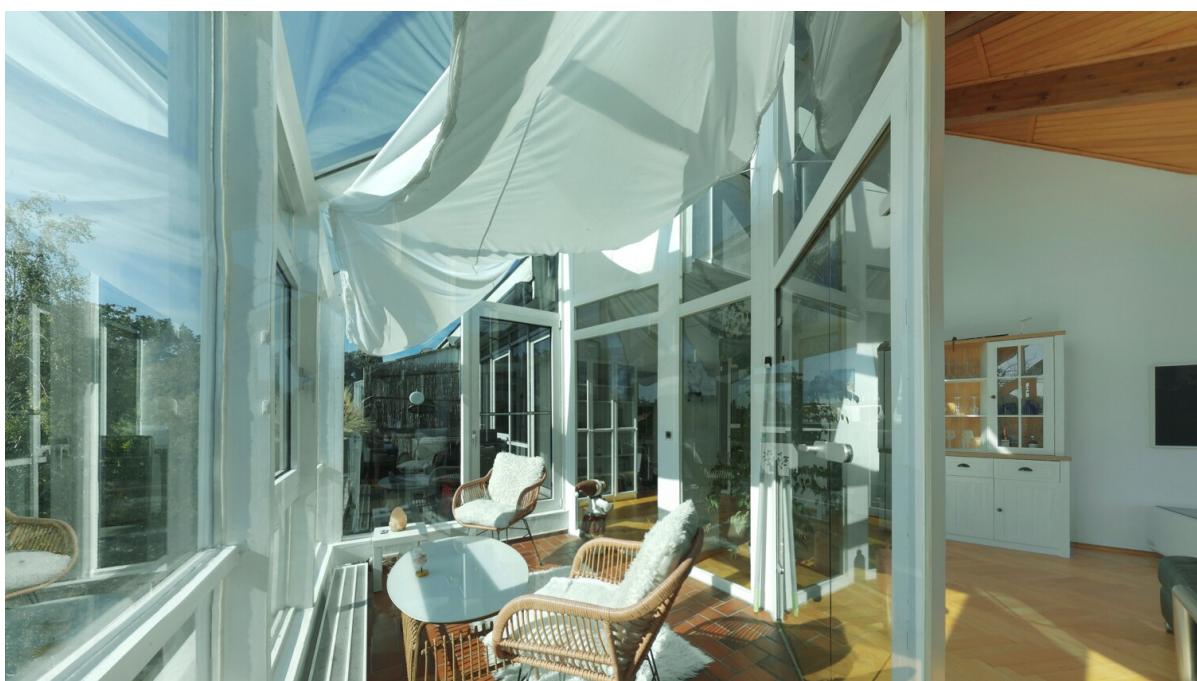
CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



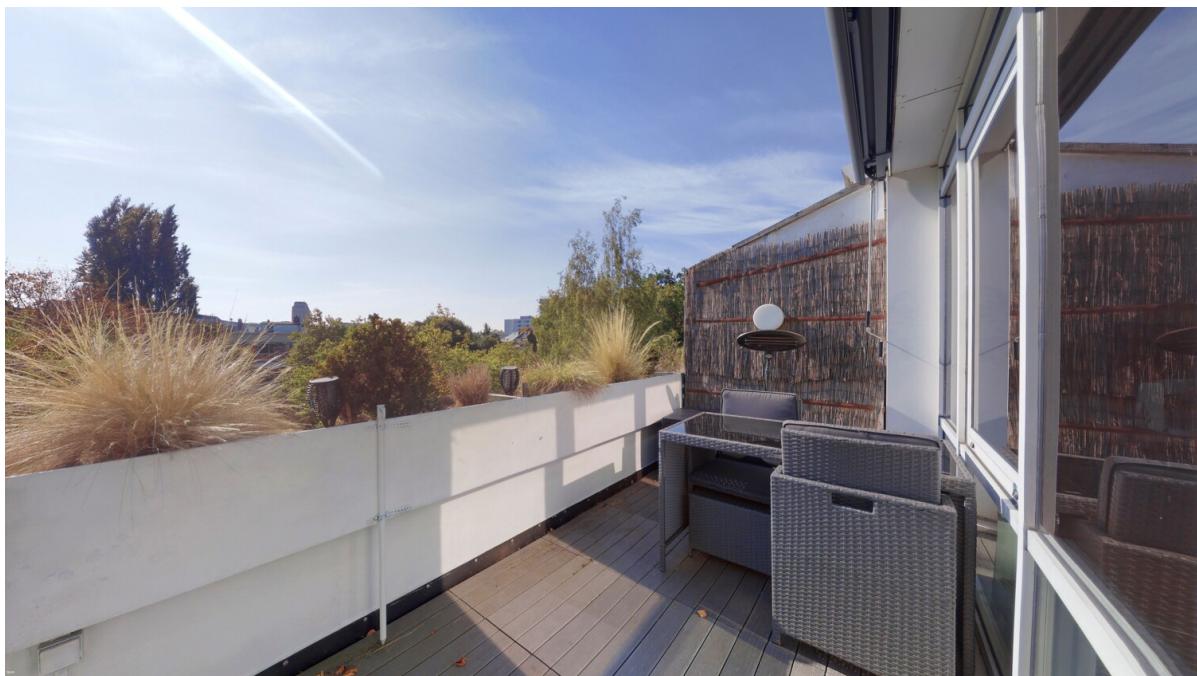
CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## Une première impression

Bienvenue dans un concept de vie unique en plein cœur de la ville. Ce charmant loft, construit en 1983, allie un agencement soigné à un confort urbain sur une surface habitable d'environ 102 mètres carrés. Son plan ouvert offre un équilibre parfait entre espace et fonctionnalité, créant un intérieur aux lignes épurées et au caractère contemporain. L'appartement est en excellent état et bénéficie de finitions haut de gamme. De généreuses fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et accentuent l'atmosphère particulière de ce loft. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement. Son agencement ouvert crée une sensation d'espace et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Les pièces supplémentaires peuvent être utilisées de manière flexible, par exemple comme chambres, bureau ou chambres d'amis. La véranda, qui se prolonge harmonieusement sur le balcon équipé d'un store, est un atout majeur et offre un agréable refuge en toute saison. La cuisine moderne aménagée, installée en 2021, s'intègre parfaitement au design général et est équipée d'électroménagers haut de gamme. La salle de douche, également rénovée en 2021, présente un design épuré et des matériaux contemporains. Un WC séparé complète l'espace de vie. Le chauffage central et la climatisation garantissent un confort optimal. Le parquet continu confère aux pièces une ambiance chaleureuse et naturelle. Des rangements intégrés pratiques et une buanderie offrent un espace de rangement supplémentaire et parachèvent l'ensemble. Idéalement situé en centre-ville, cet appartement permet un accès facile aux commerces, restaurants, lieux culturels et transports en commun. Vivez au cœur de l'animation, avec tout ce qui rend la vie urbaine agréable. Ce loft allie une architecture ouverte à des équipements modernes et un emplacement qui conjugue harmonieusement qualité de vie et confort. Que ce soit pour un couple, une personne seule ou une famille, cet appartement offre un espace adapté à différents modes de vie.

**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## Plus d'informations

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 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25293055 - 27749 Delmenhorst**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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