

Delmenhorst

# Reihenmittelhaus am Hasportsee

CODE DU BIEN: 252903057



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

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 178 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

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

CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	252903057
Surface habitable	ca. 86,06 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	230.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

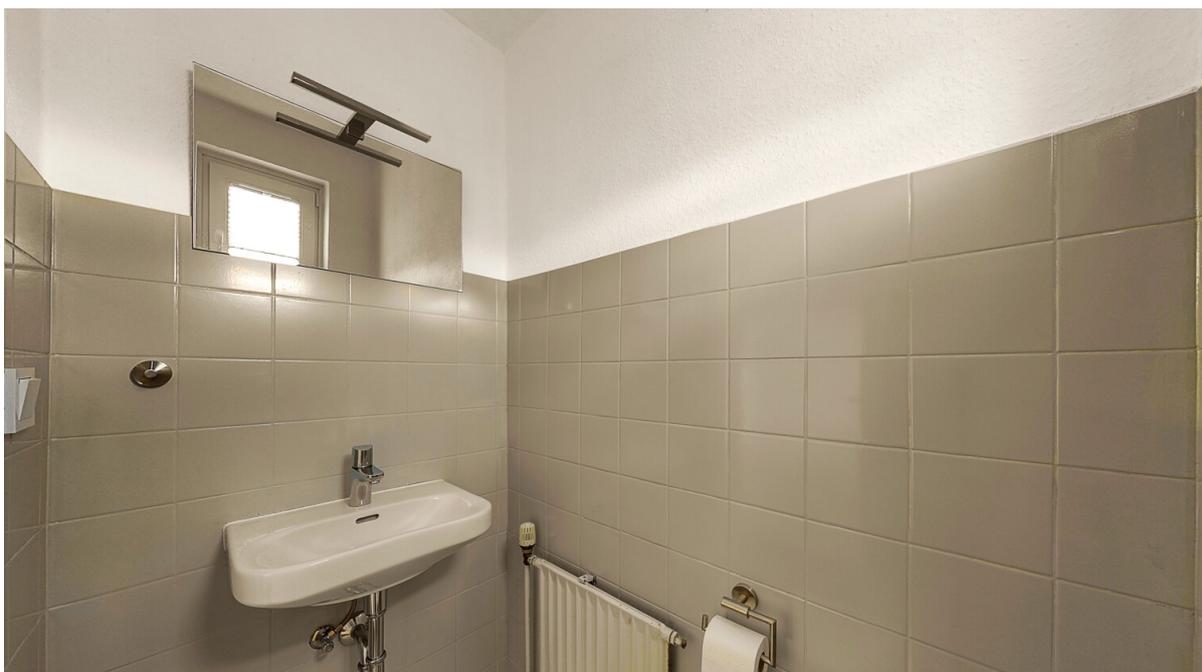
CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



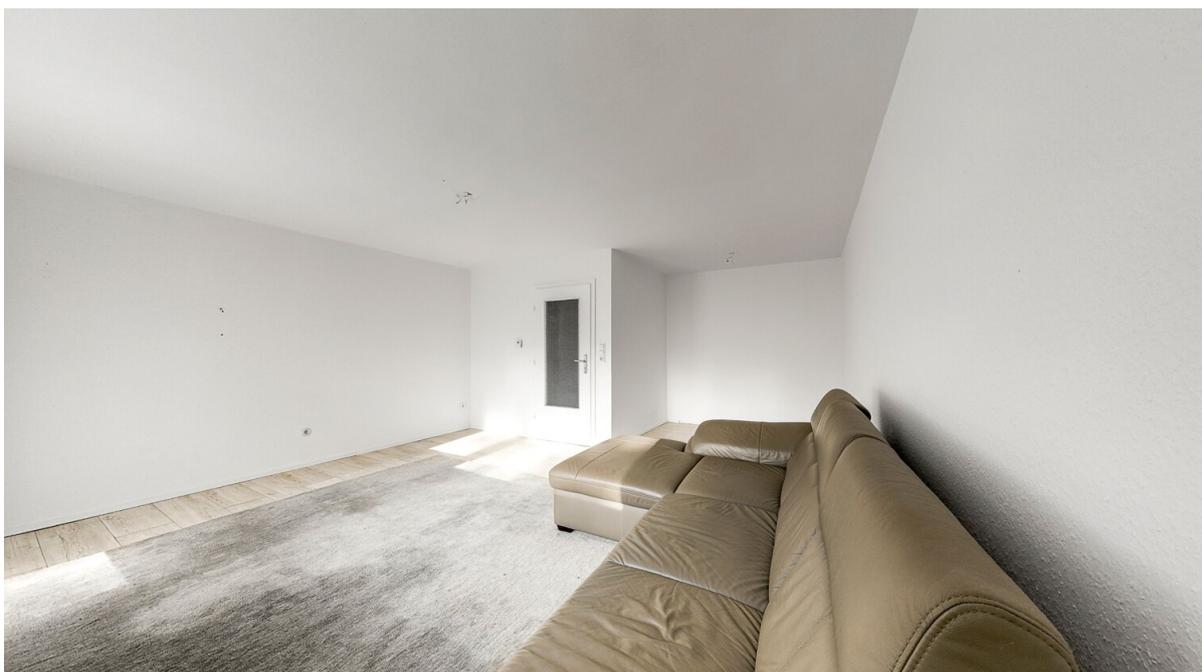
CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



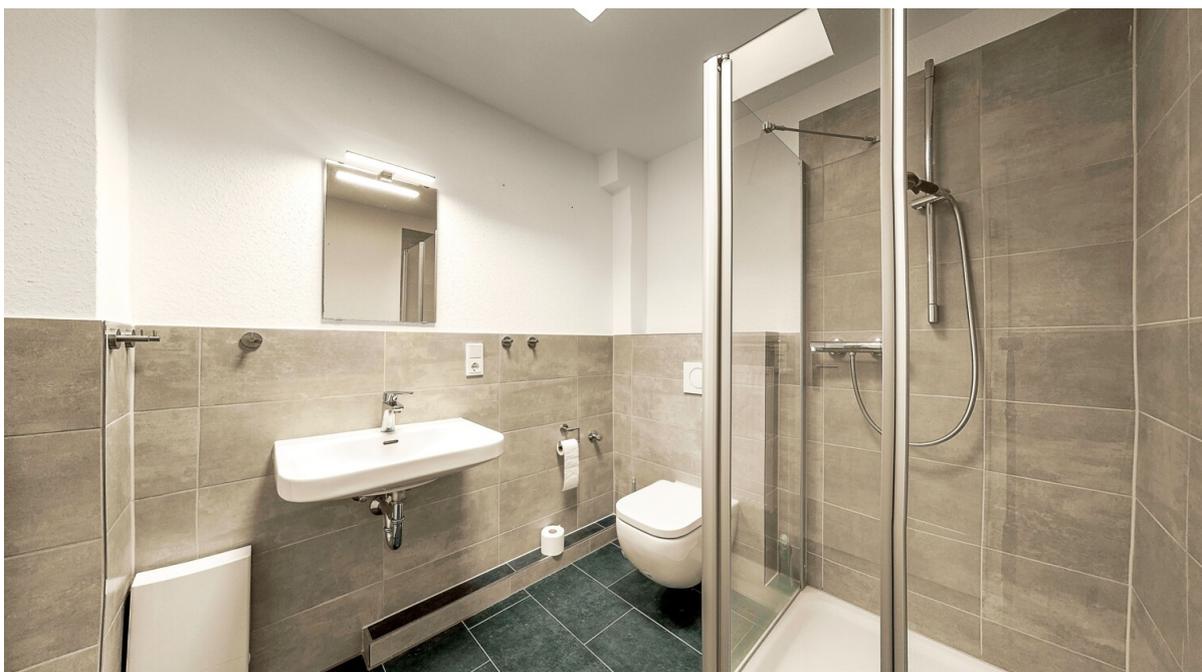
CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## Une première impression

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1972, gelegen in einer ruhigen Wohnstraße innerhalb einer 30er-Zone in Delmenhorst. Die Immobilie bietet ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie ein Grundstück von rund 178 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein modernisiertes und funktional geschnittenes Zuhause suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Einbaugeräten sowie ein Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Eine elektrische Somfy-Markise sorgt hier für angenehmen Sonnen- und Wetterschutz. Die Bodenbeläge wurden in zwei Etappen erneuert: Zunächst wurde 2021 neues Laminat verlegt, 2023 folgte im Flur die Erneuerung des Teppichbodens. Das Gäste-WC erhielt 2021 zunächst ein neues Fenster und wurde 2023 vollständig modernisiert.

Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer sowie ein modernisiertes Duschbad aus dem Jahr 2020 zur Verfügung. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit südlicher Ausrichtung und Blick in den Garten, ideal als Schlafzimmer oder Rückzugsraum. Das Fenster im Wohnzimmer wurde 2024 erneuert, Wohn- und Schlafzimmer verfügen zudem über elektrische Rollläden und hochwertige Plissees.

Der Keller bietet mit rund 41 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche und wurde 2021 mit neuen Fenstern sowie einer neuen Außentür ausgestattet. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2017, der Stromkasten wurde ebenfalls 2021 ausgetauscht.

Insgesamt präsentiert sich das Reihenmittelhaus in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Die ruhige, verkehrsberuhigte Lage sowie die gepflegte Ausstattung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Paare und Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause in Delmenhorst suchen.

**CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 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 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.

**CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## Plus d'informations

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 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.

**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:**

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.

CODE DU BIEN: 252903057 - 27755 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)