

**Delmenhorst**

# Appartement mansardé bien entretenu et loué, situé en plein centre de Delmenhorst.

**CODE DU BIEN: 25293062**



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

**PRIX D'ACHAT: 119.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 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: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25293062	Prix d'achat	119.000 EUR
Surface habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1958	Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Une première impression

Ce spacieux appartement, en excellent état, se situe dans un immeuble collectif construit vers 1958. D'une superficie d'environ 66 mètres carrés, il bénéficie d'une distribution bien pensée. Son état témoigne d'un entretien régulier, garantissant un cadre de vie agréable. L'appartement comprend deux pièces lumineuses. Le séjour, véritable cœur de l'appartement, offre un espace généreux pour un coin salon et salle à manger confortable. La chambre séparée, à l'agencement classique, offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour créer un espace de détente. La cuisine équipée, incluse dans le prix de vente, dispose de tous les appareils électroménagers nécessaires ainsi que d'un plan de travail et de nombreux rangements. Vous pourrez y laisser libre cours à votre créativité culinaire. La salle de bain est équipée d'une baignoire. Un espace de rangement privatif au sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire et facilite l'organisation. Chaque appartement de l'immeuble possède sa propre chaudière, permettant un réglage individuel du chauffage. Le chauffage central assure également une chaleur homogène et confortable dans tout l'appartement. L'appartement est entièrement fini et en bon état, tant sur le plan technique qu'esthétique. Les équipements et finitions de cet appartement sont de qualité standard, vous offrant ainsi de nombreuses possibilités de personnalisation. Actuellement loué 520 € par mois (hors charges), il représente une option intéressante pour les investisseurs. L'immeuble bénéficie d'une infrastructure bien développée : commerces de proximité, médecins et transports en commun sont facilement accessibles, facilitant votre quotidien. Espaces verts et équipements de loisirs se trouvent également à quelques minutes. Cet appartement est idéal pour ceux qui recherchent un emplacement central et calme. Vous profiterez de trajets courts et d'un quartier agréable. Son aspect général soigné, son agencement intelligent, ses équipements pratiques et son emplacement privilégié séduiront une clientèle variée. Ne manquez pas cette opportunité et prenez rendez-vous pour

une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cet appartement. Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions et vous fournir des informations complémentaires.

**CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Détails des commodités

- Je Wohnung eine eigene Therme
- Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Kellerabteil
- vermietet für 520 € kalt

**CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Tout sur l'emplacement

Delmenhorst präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Immobilienstandort, der durch seine stabile demografische Entwicklung und eine ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Die Stadt mit rund 81.400 Einwohnern profitiert von einer ausgewogenen Altersstruktur und einer positiven Bevölkerungsentwicklung, was eine nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt garantiert. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum wirtschaftsstarken Bremen, die Delmenhorst zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsort macht. Die Immobilienpreise liegen trotz des Premiumsegments deutlich unter denen der Metropole, was ein hervorragendes Wertsteigerungspotenzial verspricht. Investitionen in moderne Gewerbeparks und nachhaltige Stadtentwicklung unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität und die Zukunftsfähigkeit dieses Standortes.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt für Investoren. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen wie „Hamburger Weg“ (2 Minuten) und „Leipziger Weg“ (4 Minuten), die eine schnelle Verbindung in die Stadt und darüber hinaus gewährleisten. Die S-Bahn-Station „Delmenhorst Süd“ ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet direkten Anschluss an das regionale Bahnnetz. Zudem sind mehrere Autobahnauffahrten innerhalb von rund 2,3 Kilometern erreichbar, was die Mobilität mit dem Auto optimal unterstützt.

Das vielfältige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sorgt für eine hohe Lebensqualität und Attraktivität des Standorts. Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Lidl sind bequem in 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während weitere Fachgeschäfte und Convenience Stores das tägliche Leben angenehm gestalten. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sporteinrichtungen und Parks zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglichen und das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Auch das Bildungs- und Gesundheitsangebot in Delmenhorst ist bemerkenswert und trägt zur langfristigen Stabilität des Immobilienmarktes bei. Schulen aller Bildungsstufen, von Grund- und Realschulen bis hin zu weiterführenden Fachschulen, sind in einem Radius von 5 bis 15 Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Fachärzte, Apotheken und Kliniken, gewährleistet eine umfassende Versorgung, die für eine breite Käuferschicht attraktiv ist.

Für Investoren bietet Delmenhorst somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten. Diese Faktoren schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage in einem aufstrebenden Immobilienmarkt.

**CODE DU BIEN: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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.

**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: 25293062 - 27751 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)