

Delmenhorst

# Schöne Erdgeschosswohnung nahe Max-Planck Viertel mit Gartenanteil

CODE DU BIEN: 25293063

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 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: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25293063	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	1999
Année de construction	1936	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x Garage	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	104.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



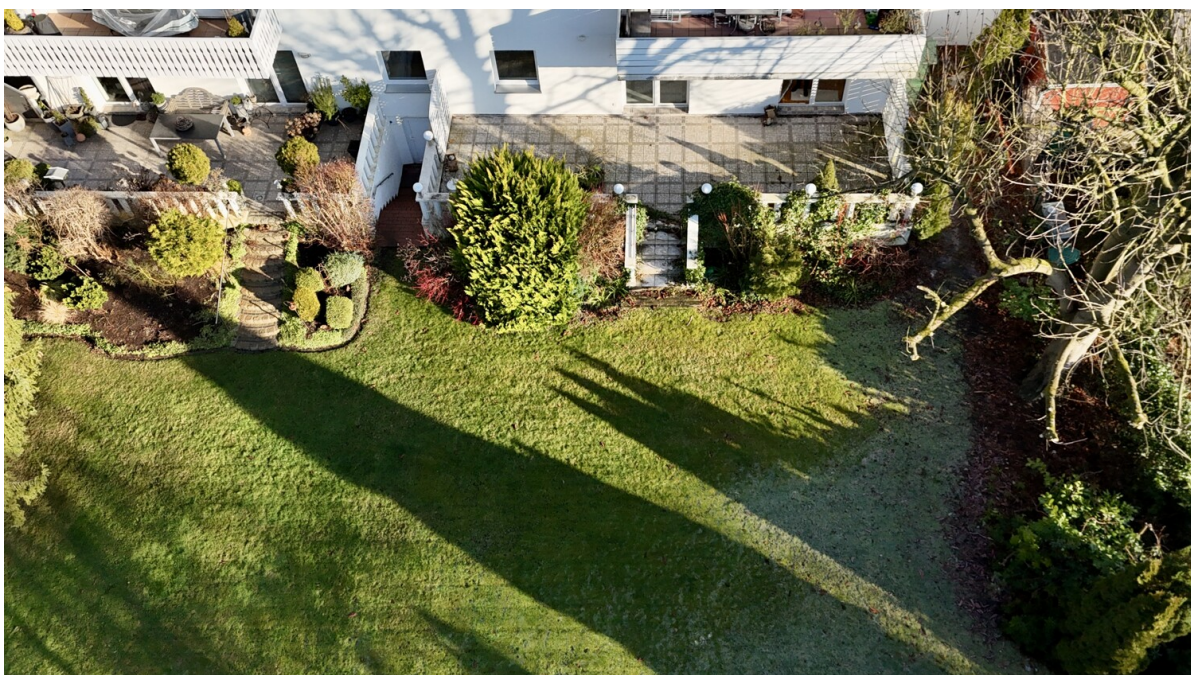
CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 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: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## Une première impression

Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in angenehm ruhiger Seitenstraßenlage und zugleich in direkter Nähe zur Innenstadt. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag und einer Wohnlage, die vieles bequem erreichbar macht. Gerade dieser Standortvorteil sorgt für eine hohe Alltagstauglichkeit und spricht insbesondere Menschen an, die Wert auf eine zentrale, gut angebundene Lage legen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine stimmige Raumaufteilung. Durch die Lage im Erdgeschoss ist das Zuhause komfortabel erreichbar und damit auch für Senioren eine sehr interessante Option, da sich der Alltag ohne Treppen deutlich einfacher gestalten lässt.

Insgesamt stehen dreieinhalb Zimmer zur Verfügung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz für Wohnen und Entspannen. Die angrenzende Küche ist in ein offenes Wohnkonzept eingebunden und schafft einen harmonischen Übergang zwischen Kochen und Wohnbereich. Die weiteren Räume lassen sich flexibel als Schlafbereich, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Plus ist das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch ein gepflegtes Gäste-WC, in dem sich zudem die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden. Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den wohnlichen Eindruck und fügen sich stimmig in das Gesamtbild ein.

Die zentrale Lage ermöglicht es, viele Erledigungen bequem zu Fuß zu machen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzlich schöne Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeit.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum, eine Garage sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradbereich. Ein gepflegtes Treppenhaus rundet das Gesamtbild des Hauses ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung als gepflegtes, komfortables Zuhause mit überzeugender Innenstadt-Nähe, guter Raumaufteilung und solider Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien und insbesondere auch für Senioren, die eine zentrale und zugleich ruhige Wohnlage schätzen.

**CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## Détails des commodités

- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrasse
- Gartenanteil
- Garage
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Parkettböden
- Hochwertiger Teppichboden
- Duschbad neu
- Gäste-WC neu
- Mit Waschmaschinen und Trockner Anschluss
- Schranksystem
- Moderne Küche
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## Tout sur l'emplacement

Delmenhorst besticht als charmante Mittelstadt im Bremer Umland durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Nähe zur Hansestadt Bremen eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während das moderate Preisniveau und die stabile Bevölkerungsentwicklung besonders für Familien eine attraktive Grundlage schaffen. Die solide Verkehrsanbindung sowie das eigene Krankenhaus und ein umfassendes Bildungsangebot runden das Bild einer lebenswerten Stadt ab, die Sicherheit und Gemeinschaft in den ruhigeren Wohnlagen am Stadtrand bietet.

Inmitten dieser einladenden Stadt entfaltet sich ein Umfeld, das Familien mit seinen vielfältigen Möglichkeiten begeistert. Die nahegelegenen Schulen, von der Grundschule am Grünen Kamp bis zum Max-Planck-Gymnasium, sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine hochwertige Bildung in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch Kindertagesstätten und eine Tagesgruppe, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten ermöglichen. Die fußläufig erreichbaren Gesundheitseinrichtungen, darunter mehrere Facharztpraxen und Apotheken, sorgen für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort. Das Delme Klinikum ist zudem in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar, was besonders für Familien ein wichtiger Aspekt ist.

Für die Freizeitgestaltung bietet Delmenhorst ein vielfältiges Spektrum an Parks, Spielplätzen und Sportanlagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für aktive Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen. Kulturinteressierte Familien finden mit dem Theater Kleines Haus und der Markthalle inspirierende Orte für gemeinsame Erlebnisse. Die fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und kleine Lebensmittelgeschäfte, ermöglichen einen entspannten Alltag ohne lange Wege.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Max-Planck-Straße in nur zwei Minuten Fußweg und dem Bahnhof Delmenhorst Süd in acht Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Delmenhorst zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft, beste Bildungschancen und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 25293063 - 27749 Delmenhorst**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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: 25293063 - 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)