

Delmenhorst

# Attraktive Kapitalanlage in Delmenhorst

CODE DU BIEN: 26293013



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

**PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 559 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26293013 - 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: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26293013</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>245.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 152 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>20.06.2026</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2021</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1929</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	348.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.06.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1929

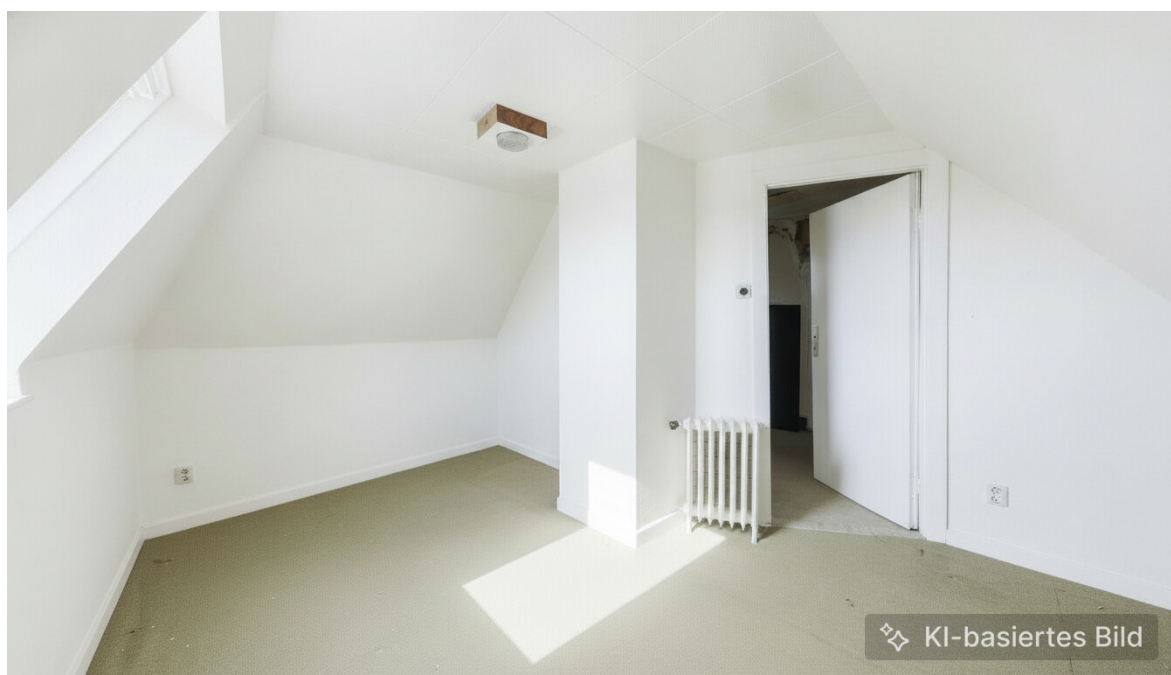
CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## La propriété



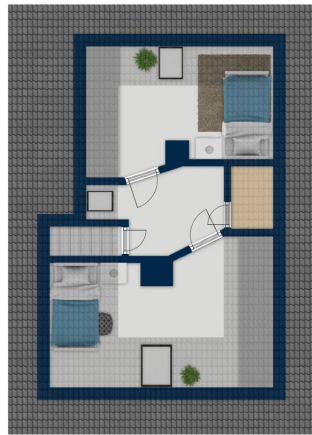
CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## Plans d'étage





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1929 errichtet und verfügt über ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf insgesamt acht Zimmer verteilen. Neben sechs Schlafzimmern stehen drei Badezimmer zur Verfügung. Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt und bietet dadurch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietung oder Kapitalanleger.

Das Grundstück umfasst ca. 559 m<sup>2</sup>. Die Fassade ist hell verputzt und wird durch ein charakteristisches Krüppelwalmdach ergänzt, das die Architektur des Hauses prägt. Zur Ausstattung gehören ein Balkon im Obergeschoss sowie ein Vorbau mit Klinkerelementen im Erdgeschoss.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet umfangreiche Möglichkeiten zur Modernisierung und Neugestaltung. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sowie manuelle Rollläden sind bereits vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über zwei getrennte Heizsysteme. Im Erdgeschoss befindet sich eine Elektroheizung aus dem Jahr 2001. Die Gasheizung der Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2021 erneuert.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Keller zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich mehrere Garagen auf dem Grundstück, die derzeit überwiegend als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Ebenen. Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft eine klare Trennung der Wohnbereiche. Im Obergeschoss befindet sich zudem eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet.

Das Erdgeschoss befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet die Möglichkeit, Oberflächen und Ausstattungsmerkmale nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Die Wohneinheit im Obergeschoss sowie die Räume im Dachgeschoss weisen einen umfassenderen Sanierungsbedarf auf und bieten künftigen Eigentümern die Möglichkeit einer grundlegenden Neugestaltung.

Im Dachgeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Dachfenster sorgen für eine natürliche Belichtung der Räume.

**Das Objekt bietet eine solide Grundlage für Käufer, die eine Bestandsimmobilie mit zwei Wohneinheiten erwerben und diese durch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an ihre individuellen Anforderungen anpassen möchten.**

**CODE DU BIEN: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## **Détails des commodités**

- **Baujahr 1929**
- **Grundstück 559m<sup>2</sup>**
- **Zwei Wohneinheiten**
- **Wohnfläche ca 152m<sup>2</sup>**
- **Elektroheizung im EG aus 2001**
- **Gasheizung im OG aus 2021**
- **Kunststofffenster 2-fachverglast**
- **Keller**
- **Garagen**
- **Dachterrasse**
- **Balkon**
- **Rollläden manuel**

**CODE DU BIEN: 26293013 - 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 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: 26293013 - 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 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: 26293013 - 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)**