

Delmenhorst / Ströhen

## Belle maison individuelle avec galerie à Deichhorst/Dwoberg

CODE DU BIEN: 25293038



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 792 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

- 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25293038
Surface habitable	ca. 154 m²
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	289.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	163.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

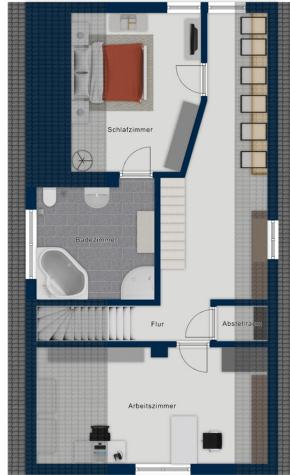
## La propriété

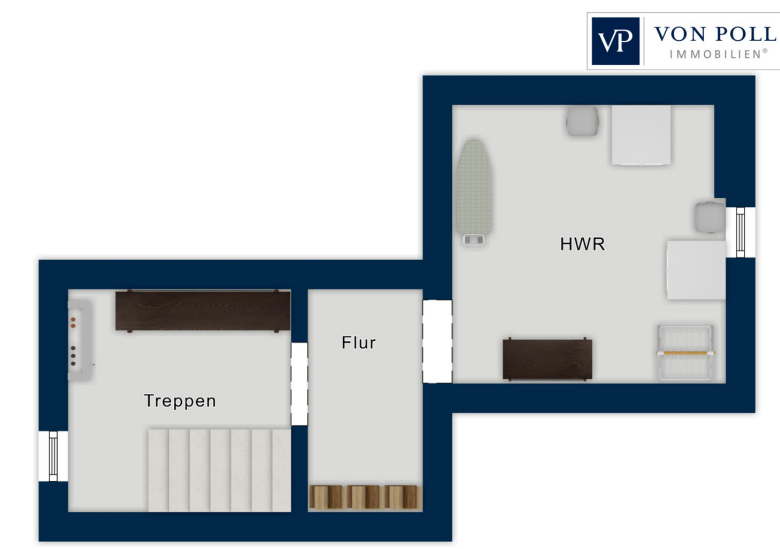


CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle : cette maison individuelle, construite en 1937, offre une surface habitable généreuse d'environ 154 m<sup>2</sup> et un terrain spacieux d'environ 792 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités pour réaliser vos aspirations. La maison a été agrandie et rénovée en 1992, améliorant considérablement son agencement et le confort de vie. Elle dispose de quatre pièces spacieuses. Son agencement se révèle extrêmement flexible : que ce soit pour une famille avec enfants, un couple en quête d'espace ou une combinaison de vie et de travail, cette propriété offre une grande variété d'usages. Au rez-de-chaussée, la pièce de vie, baignée de lumière, bénéficie d'un agencement ouvert. Une mezzanine confère à cet espace une atmosphère aérée. La cuisine aménagée existante est fonctionnelle et permet une organisation du quotidien efficace. Deux salles de bains offrent confort et flexibilité. Un sous-sol partiel offre un espace supplémentaire exploitable, par exemple pour le stockage, une buanderie ou des rangements. Le chauffage central au gaz assure une température agréable dans toutes les pièces. Ce terrain d'environ 792 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement : jardins, terrasses, aires de jeux pour enfants, espaces dédiés aux passionnés de jardinage ou aux réceptions. Un double abri voiture assure à la fois protection et praticité pour vos véhicules. Située dans un quartier calme et accueillant, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié. Commerces, écoles et commodités essentielles sont facilement accessibles, garantissant une parfaite intégration entre vie quotidienne et infrastructures. D'excellentes liaisons de transport permettent un accès rapide au centre-ville et à ses environs. Cette maison est idéale pour ceux qui apprécient les grands espaces et un plan modulable, et qui aiment moderniser une bâtisse traditionnelle chargée d'histoire selon leurs propres envies. Venez découvrir tout le potentiel de cette propriété lors d'une visite. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite personnalisée. Au plaisir de vous accueillir.

CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Détails des commodités

- Umbau und Erweiterung des Hauses 1992
- Gas-Heizung
- Galerie
- Teilkeller
- Einbauküche
- Doppelcarport
- Terrassendach
- Markisen

CODE DU BIEN: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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 Industriedenkmälern 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## 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)