

Delmenhorst

## Stilvoll saniertes Einfamilienhaus mit historischem Charme in Bestlage von Delmenhorst

???????: 25293046



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 739.000 EUR • ??????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????: 1.446 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ?????????

● ?????? ?????????

● ??? ??? ????? ?????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ?????????????

● ?????????????????

????????? ??????????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25293046
???????????	ca. 230 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1921
????? ????????????	3 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ????????	739.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2021
???????????	???????
???????	WC ???????????, ?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	KEIN
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



????????? ??????????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ????????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ???????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



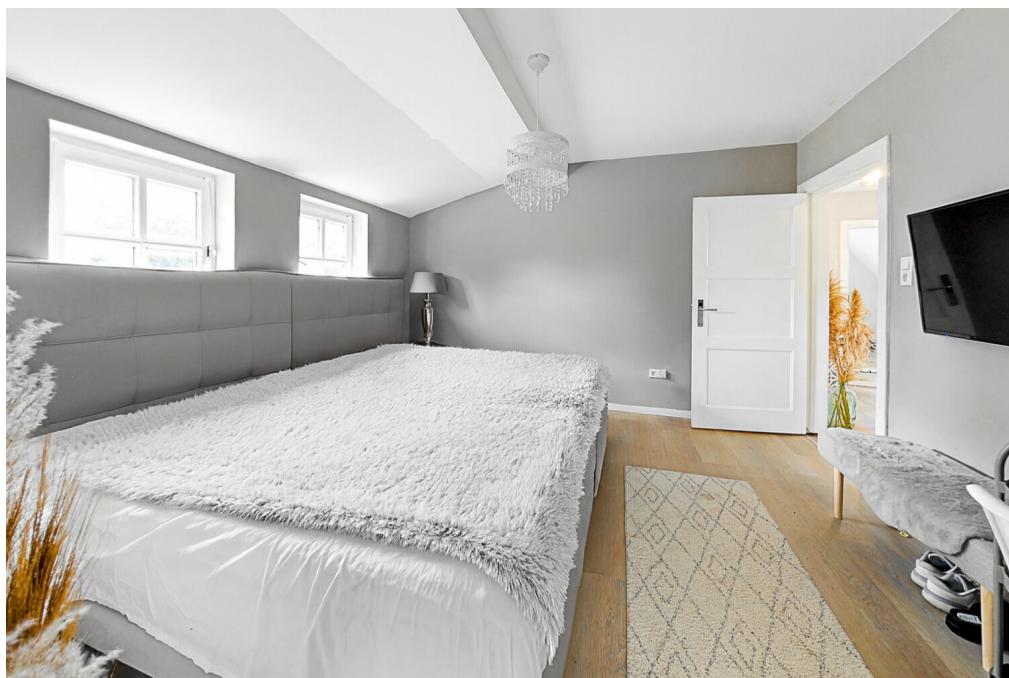
???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ???????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



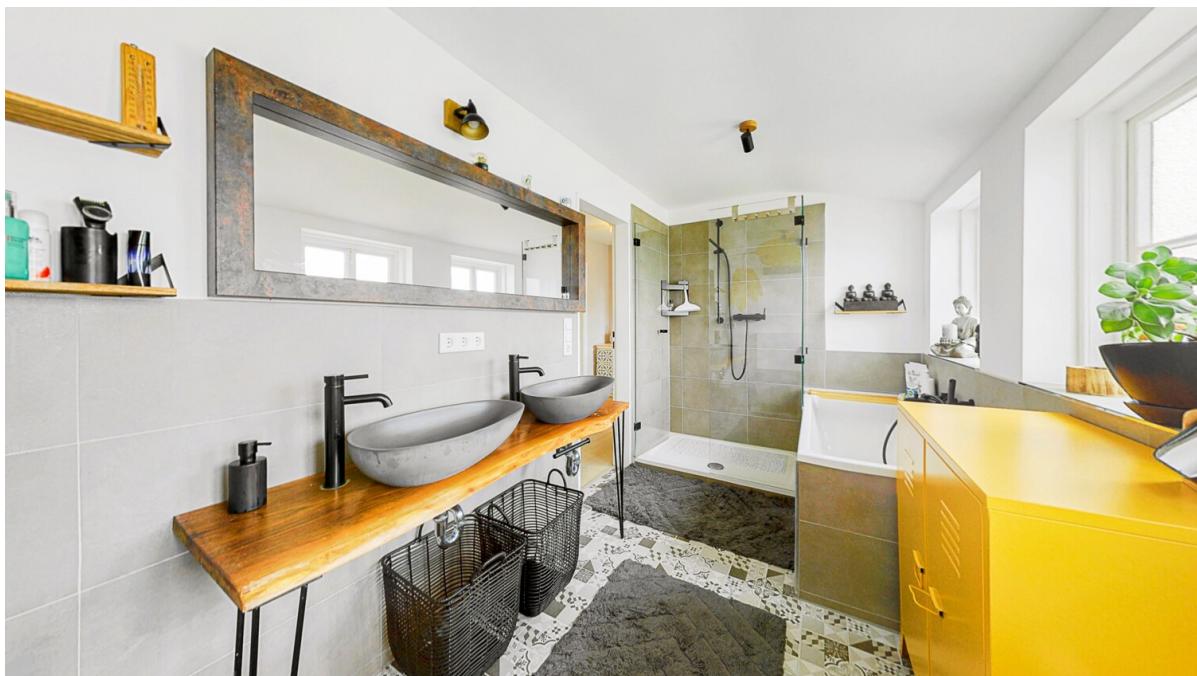
???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ??????



????????? ??????????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

?? ????????



???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???.  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

## ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 1.446 m<sup>2</sup>. Diese gepflegte Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine umfangreiche Sanierung, die im Jahr 2021 abgeschlossen wurde. Das Haus befindet sich in einem einladenden und fertigstellten Zustand und zeichnet sich durch seine gehobene Ausstattungsqualität aus.

Die Immobilie ist denkmalgeschützt und wurde im Zuge der Sanierung 2021 umfassend modernisiert. In diesem Rahmen wurden neue Bodenbeläge im gesamten Haus verlegt und die Elektrik vollständig erneuert. Ein weiteres Highlight der Sanierung ist die Modernisierung der Bäder. So befindet sich im Erdgeschoss ein modernes Duschbad mit integriertem Waschmaschinenanschluss, das den Alltag erleichtert, sowie ein praktisches Gäste-WC. Der Hauswirtschaftsraum (HWR) ist großzügig dimensioniert und bietet viel Platz für Stauraum und Geräte.

Der Küchenbereich im Erdgeschoss begeistert mit hochwertigen Markeneinbaugeräten, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Weiterhin stehen im Obergeschoss ein Vollbad mit eleganten Marken-Sanitärobjekten zur Verfügung. Hier erstreckt sich auch der elterliche Schlafbereich, welcher durch eine begehbarer Ankleide ergänzt wird und ein hohes Maß an Komfort bietet.

Für Familien ist das Haus ideal: Zwei großzügige Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Spielen und Lernen. Zudem gibt es ein separates Büro, das sich hervorragend als ruhiger Arbeitsbereich nutzen lässt. Die Anzahl der Zimmer beläuft sich auf insgesamt sechs, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, was Flexibilität bei der Nutzung der Räume erlaubt.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine seltene Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Es eignet sich hervorragend für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause sind. Die aktuelle Marktlage und die zahlreichen Verbesserungen, die 2021 vorgenommen wurden, machen dieses Haus zu einer attraktiven Option für potenzielle Käufer, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein weiteres Baufenster. Dort kann ggf. ein Neubau einer Garage o.ä. in Absprache mit dem Bauamt stattfinden.



VON POLL  
REAL ESTATE

Sollten Sie interessiert sein, laden wir Sie herzlich ein, dieses einmalige Angebot zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei einem persönlichen Termin vor Ort alle weiteren Details zu präsentieren.

????????? ??????????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

## ???????????????? ??? ????????

- Denkmalgeschützte Immobilie
- Reserve mit Dachboden
- sehr umfänglich Sanierung im Jahr 2021
- neue Bodenbeläge (Echtholz Eichendiele im EG) im gesamten Haus
- neue Elektrik
- Bäder modernisiert
- Duschbad im Erdgeschoss mit Waschmaschinen Anschlüssen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Büro im EG mit Platz für zwei Arbeitsplätze und Verkabelung zum Netzwerkschrank im Keller
- Einbauküche mit Spüle und Wasserhahn von Villeroy und Boch
- Bäder mit Marken Sanitärobjecten von Steinberg und Villeroy und Boch
- Elterlicher Schlafbereich mit begehbarer Ankleide
- zwei großzügige Kinderzimmer
- originaler und funktionsfähiger Kachelofen
- weiteres Zimmer mit Wasseranschluss
- Wintergarten mit vorinstallierten Küchenanschlüssen
- Terrassen Überdachung von Weinor aus 2023
- Alle Steckdosen mit Kontaktschutzschalter
- vorinstallierte Elektrik außen für Boxen, Kamera und Licht
- Baufenster im vorderen Bereich des Grundstückes

???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

??? ??? ??? ????????

Die Immobilie liegt an einer begehrten Straße, in unmittelbarer Nähe zur Graft und Innenstadt von Delmenhorst.

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 Industriedenkmalen 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. 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.

Die Nordwestbahn verkehrt regelmäßig vom Hauptbahnhof Delmenhorst nach Bremen und Oldenburg. Die Autobahn A 28 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

???????? ?????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

## ????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25293046 - 27749 Delmenhorst

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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