

Delmenhorst

# Denkmalgeschützte Doppelhaushälfte von 1922 in zentraler Lage

????????? ??????????: 25293017



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 234,95 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 589 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25293017 - 27751 Delmenhorst

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25293017 - 27751 Delmenhorst

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ??????? ??????????  | 25293017                  |
| ???????????         | ca. 234,95 m <sup>2</sup> |
| ????? ???????       | ????? Mansard             |
| ?????????           | 7                         |
| ??????????          | 3                         |
| ????? ????????????? | 1922                      |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | ?????????                                                                             |
|                      | ??????????????                                                                        |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | WC ????????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                 |

??????? ?????????: 25293017 - 27751 Delmenhorst

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

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |

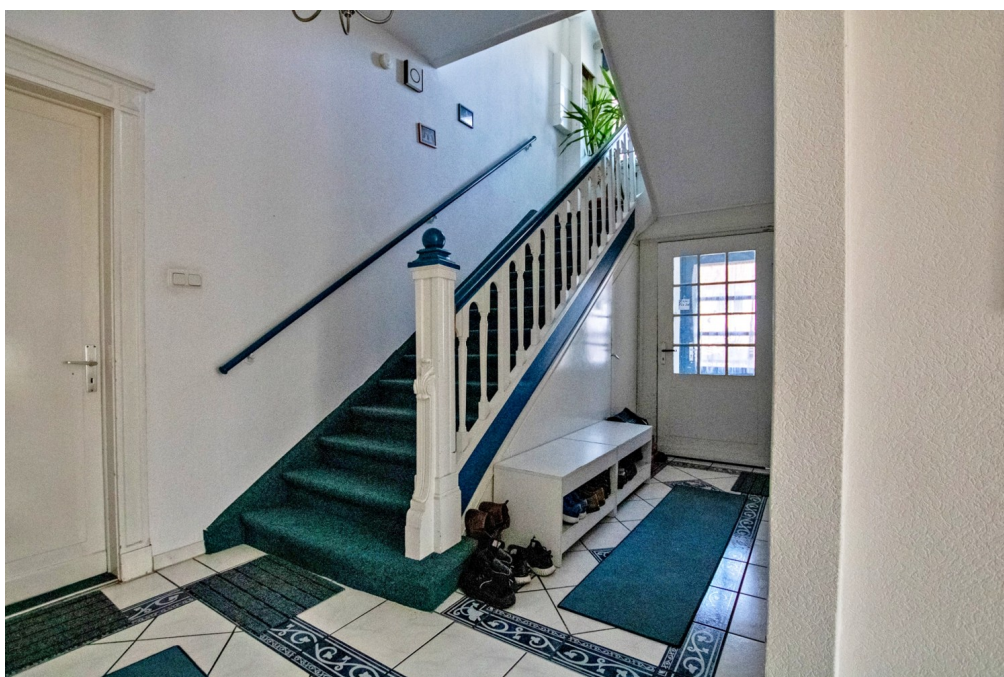
??????? ???????? : 25293017 - 27751 Delmenhorst

?? ????????



??????? ???????? : 25293017 - 27751 Delmenhorst

?? ????????



??????? ???????? : 25293017 - 27751 Delmenhorst

?? ????????



??????? ???????? : 25293017 - 27751 Delmenhorst

?? ????????



??????? ???????? : 25293017 - 27751 Delmenhorst

???????





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

??????? ?????????: 25293017 - 27751 Delmenhorst

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

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte, die sich durch ihre einzigartige Kombination aus historischem Flair und moderner Funktionalität auszeichnet. Diese Immobilie wurde im Jahr 1922 erbaut und steht unter Denkmalschutz, was ihr einen ganz besonderen Charakter verleiht. Mit einer Wohnfläche von ca. 234,95 m<sup>2</sup> bietet das Haus großzügigen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und komfortables Wohnen.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet insgesamt 7 Zimmer. Die Aufteilung der Räume ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung. Das Erdgeschoss mit einer Fläche von ca. 112 m<sup>2</sup> umfasst unter anderem ein Duschbad und einen Wintergarten, der das ganze Jahr hindurch genutzt werden kann und im Erdgeschoss zudem für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Raumhöhe von 3,65 m im Erdgeschoss schafft eine luftige Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 89 m<sup>2</sup> ein großzügiges Vollbad, ein Gäste-WC und der Zugang zu einem Balkon, der zusätzlichen Außenraum bietet und zur Erholung einlädt. Das Dachgeschoss umfasst weitere ca. 33 m<sup>2</sup> und beherbergt ebenfalls ein Duschbad, welches die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erweitert.

Die Immobilie ist voll unterkellert, was zusätzliche Nutzfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> bedeutet. Hier können beispielsweise ein Hobbyraum, eine Werkstatt oder zusätzliche Lagermöglichkeiten untergebracht werden. Die Elektrik wurde im Jahr 2002 erneuert, um den modernen Anforderungen gerecht zu werden.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Heizungsanlagen, eine der Anlagen ist aus dem Jahr 2020 und die andere aus 2008, beide sorgen für eine effiziente Beheizung des Hauses. Die Zentralheizung gewährleistet zudem eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. Teilweise doppelt verglaste Fenster bieten zusätzlichen Wärme- und Schallschutz.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 589 m<sup>2</sup> bietet das Haus zudem ausreichend Außenfläche für Gartenliebhaber. Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht schnellen Zugang zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, sei es der Einkauf, der Weg zur Arbeit oder Freizeitaktivitäten.

Die Ausstattung des Hauses ist einfach, dennoch gut gepflegt, was der Immobilie eine solide Basis für künftige Modernisierungen oder individuelle Anpassungen bietet. Dies ist

eine hervorragende Gelegenheit, in ein Haus mit Geschichte und Potenzial zu investieren.

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Möglichkeiten und dem besonderen Charakter dieser Immobilie zu überzeugen. Nutzen Sie die Chance, ein Zuhause mit Geschichte und Potenzial zu erwerben und Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

??????? ?????????: 25293017 - 27751 Delmenhorst

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

- Denkmalgeschütztes Objekt
- Baujahr des Hauses 1922
- Grundstücks ca. 589 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 108 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 234 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss ca. 112 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss ca. 89 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss ca. 33 m<sup>2</sup>
- Duschbad im EG und DG
- Küche im EG und OG
- Vollbad im OG
- Gäste Wc im OG
- Wintergarten EG
- Balkon OG
- Voll unterkellert
- Elektrik ab dem OG erneuert 2000
- Zwei Heizungsanlagen aus 2020 / 2008
- Teilweise Doppelfenster
- Raumhöhe von EG von 3,65 m
- Zentral gelegen

??????? ?????????: 25293017 - 27751 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 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.

??????? ?????????: 25293017 - 27751 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 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.

??????? ?????????: 25293017 - 27751 Delmenhorst

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

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

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

---

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