

Delmenhorst

# ????????????? ??? ?? Hasportsee

????????? ??????????: 252903057



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

???? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 86,06 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ????????: 178 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ??? ????

????????? ??????????	252903057
???????????	ca. 86,06 m <sup>2</sup>
?????????	3
???????????	1
???? ????????????	1972
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	230.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2017
?????????	???????
???????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ????, ??????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

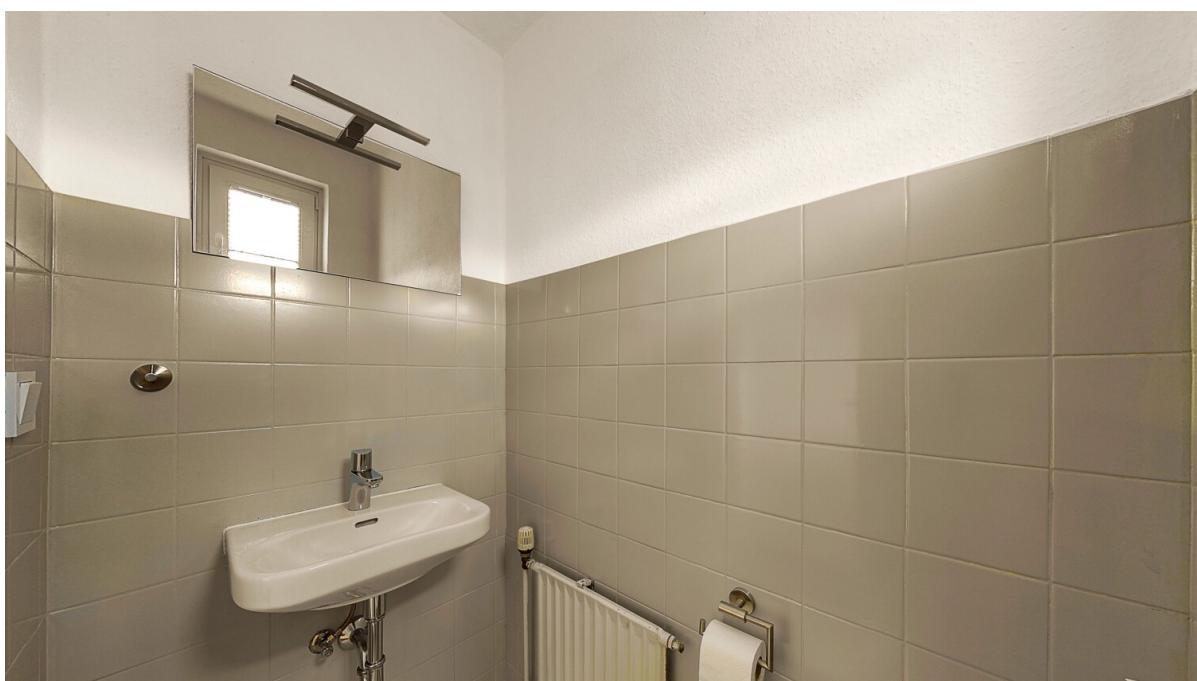
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
??????????????	15.04.2030
??????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1972
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



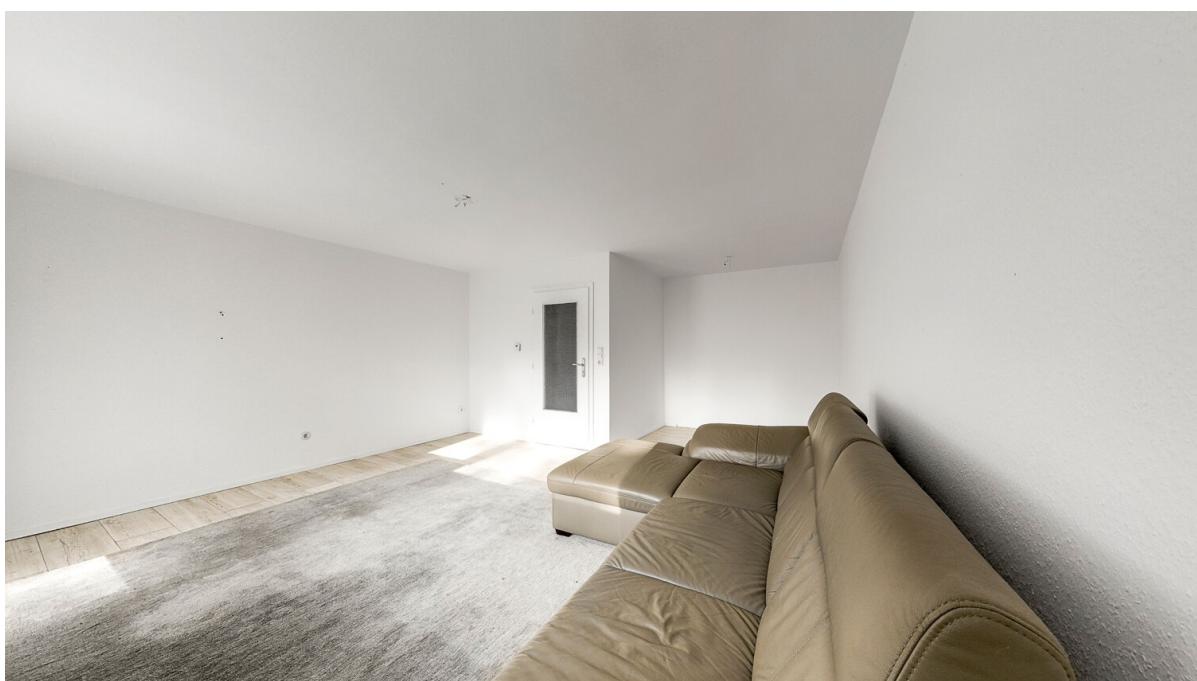
????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



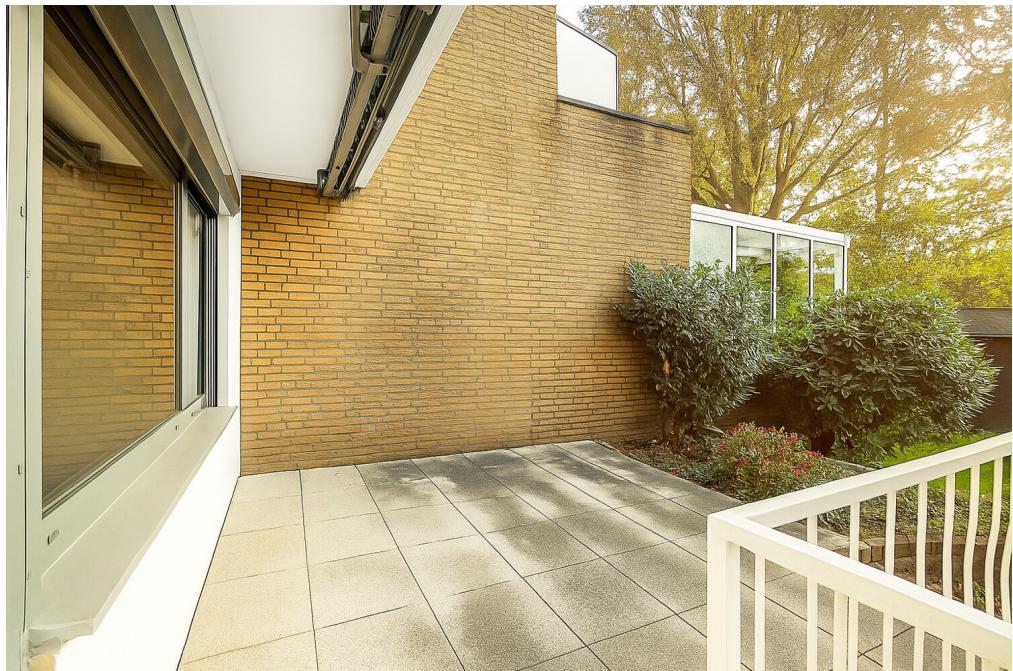
????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

?? ???????



????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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

????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

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

????????? ??? ? ?????????????????? ???????????????, ?????????? ?? 1972, ?? ???? ?????  
????????? ??? ???? ?????? 30 ???./??? ??? ??????????????. ?? ???????  
????????? ??????? 86 ??. ????? ??????????? ?? ??? ?????????? ??? ??????????? ??  
????????? ??????? 178 ??. ????? ?????????? ??? ?????????? ? ?????????????? ???  
????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????. ?? ???????  
????????????? ??????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ???????  
??? ??????? ??? ??? ????. ??? ?????????? ????? Somfy ??????? ??????????  
????????? ??? ??? ??? ??? ??? ?????????? ??????????. ?? ?????? ??? ?????????? ??  
??? ??????: ??????????? ??? laminate ?????? ?? 2021, ?????????????? ???  
????????????? ??? ??????? ??? ?????????? ?? 2023. ?? WC ??? ??????????  
????????? ??? ??????? ?? 2021 ??? ?????????????? ??????? ?? 2023. ??? ?????  
????, ??????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ????? ?????????????? ????? (?????????????  
?? 2020). ??? ??? ?? ?????????? ??? ????? ??????? ?? ??? ?????????? ?? ??????  
????????????? ?? ??? ??? ????, ??????? ?? ?????????????? ? ??????????. ??  
????????? ??? ?????????? ?????????????? ?? 2024, ??? ??? ?? ?????? ??? ??????? ??  
????????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????. ??  
????????? ?????????? ??????? 41 ??. ??????? ??????? ??? ?????? ??? ??????????????  
??? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ?? 2021. ?? ??????? ??????????  
????????????? ??? ?? 2017, ??? ? ?????????? ??????? ?????????????????? ??????  
?? 2021. ???????, ??? ? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ???  
????????????? ??????? ?? ?????????? ??????. ?? ?????, ?????? ??? ??? ??????????  
????????? ??? ??? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??  
????????? ??? ?????????? ??????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ??????.

????????? ??????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

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

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 178 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 41m<sup>2</sup>
- Heizung 2017
- Fenster Wohnzimmer 2024
- Fenster Gäste-WC 2021
- Duschbad 2020
- Küche mit mit E-Geräten
- Somfy Markise 2024
- Stromkasten 2021
- Kellertür 2021
- Kellerfenster 2021
- Hochwertige Plissees
- Elektrische Rollläden
- Böden 2023

????????? ??????????: 252903057 - 27755 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.

????????? ?????????: 252903057 - 27755 Delmenhorst

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 124.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

????????? ??????????: 252903057 - 27755 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)