Delmenhorst / Ströhen

# Gepflegtes Einfamilienhaus in gefragter Lage

***VP azonosító: 25293029***

**VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 607 m²**

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25293029 |
| Hasznos lakótér | ca. 146 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| AZ INGATLAN ELÉRHETO | 01.12.2026 |
| Szobák | 5 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1983 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 395.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2016 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 15.07.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 110.73 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1983 |

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Alaprajzok

VON POLL
IMMOBILIEN®

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus wurde 1983 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in gefragter Lage von Delmenhorst. Es steht auf einem ca. 607?m² großen Grundstück und bietet mit ca. 146 ?m² Wohnfläche sowie fünf Zimmern ein gut durchdachtes Raumkonzept für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Zum Haus gehören eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz in der Einfahrt.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem zentralen Wohnbereich eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein modernes Duschbad. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das Grundstück ist gut nutzbar und bietet ausreichend Freiraum für Freizeit, Erholung oder gärtnerische Nutzung.

Das Obergeschoss umfasst zwei Zimmer, darunter ein Zimmer mit Zugang zur Loggia. Ein zweites modernes Duschbad befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über einen zusätzlichen Ausgang in den Garten und bietet neben Stauraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2016. Der Gesamtzustand ist gepflegt, die Bäder wurden modernisiert, und die Aufteilung ist funktional und alltagstauglich.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern in ruhiger Lage. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn sind gut erreichbar.

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Részletes felszereltség

-Baujahr 1983
-Wohnfläche ca. 146 m²
-Grundstück ca. 607 m²
-Voll unterkellert
-Fenster aus 2012
-Heizung erneuert 2016
-Fußbodenheizung
-Terrasse zum Garten
-Garage und Außenparkplatz
-Gäste-WC
-Einbauküche
-Kamin
-Ebenerdige Duschbäder im EG und OG
-Rollläden
-Loggia

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 110.73 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**VP azonosító: 25293029 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee
Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com