

Delmenhorst

## sorház Hasportsee mellett

VP azonosító: 252903057

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 230.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86,06 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 178 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

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

VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Áttekintés

VP azonosító	252903057
Hasznos lakótér	ca. 86,06 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	230.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 41 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

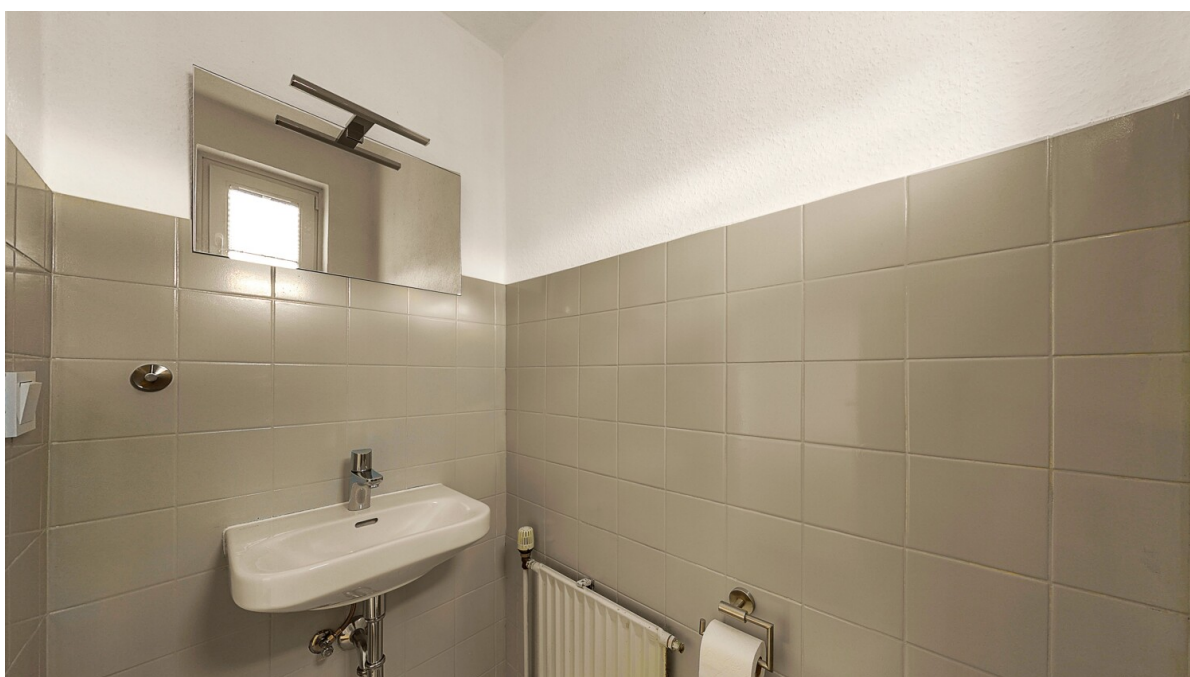
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.04.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	124.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan

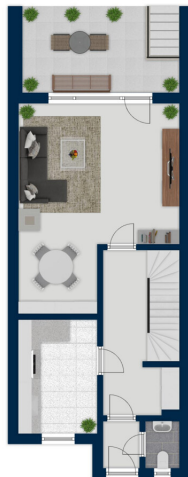




VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

# Alaprajzok





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

**VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## Az első benyomás

Eladó ez a jól karbantartott, 1972-ben épült sorház Delmenhorstban, egy csendes lakóutcában, a 30 km/h-s zónában. Az ingatlan körülbelül 86 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten, és egy körülbelül 178 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Ideális párok vagy családok számára, akik modernizált és funkcionálisan megtervezett otthont keresnek. A földszinten található a beépített gépekkel felszerelt konyha és egy nappali, ahonnan ki lehet jutni a teraszra és a kertbe. Egy elektromos Somfy napellenző kellemes nap- és időjárásvédelmet biztosít. A padlóburkolatot két fázisban újították fel: 2021-ben új laminált padlót szereltek fel, majd 2023-ban a folyosó szönyegpadlóját cserélték ki. A vendég WC 2021-ben új ablakot kapott, és 2023-ban teljesen felújították. Az emeleten két hálószoba és egy modernizált zuhanyzó található (felújítva 2020-ban). Az egyik hálószobából egy déli fekvésű erkélyre lehet kijutni, ahonnan kilátás nyílik a kertre, ideális hálószobaként vagy pihenőhelyként. A nappali ablakát 2024-ben cserélték, a nappaliban és a hálószobában pedig elektromos redonyok és kiváló minőségű redonyok találhatók. Az alagsor körülbelül 41 m<sup>2</sup> további hasznos területet kínál, és 2021-ben új ablakokkal és új külső ajtóval lett felszerelve. A fűtési rendszer 2017-ből származik, és az elektromos panelt is 2021-ben cserélték. Összességében ez a sorház kiváló állapotban van, és az elmúlt években folyamatosan modernizálták. Csendes, forgalomcsillapított elhelyezkedése és jól karbantartott jellemzői vonzó választássá teszik ezt az ingatlant párok és családok számára, akik azonnal költözhető otthont keresnek Delmenhorstban.



VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst**

## 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: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.4.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 124.20 kwh/(m²\*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 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.

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.

VP azonosító: 252903057 - 27755 Delmenhorst

## 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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