

Delmenhorst

# Erdgeschosswohnung in verkehrsgünstiger Lage von Delmenhorst

VP azonosító: 26293001



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

VÉTELÁR: 145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

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

VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Áttekintés

VP azonosító	26293001	Vételár	145.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 68 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1991	Modernizálás / felújítás	2017
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	87.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



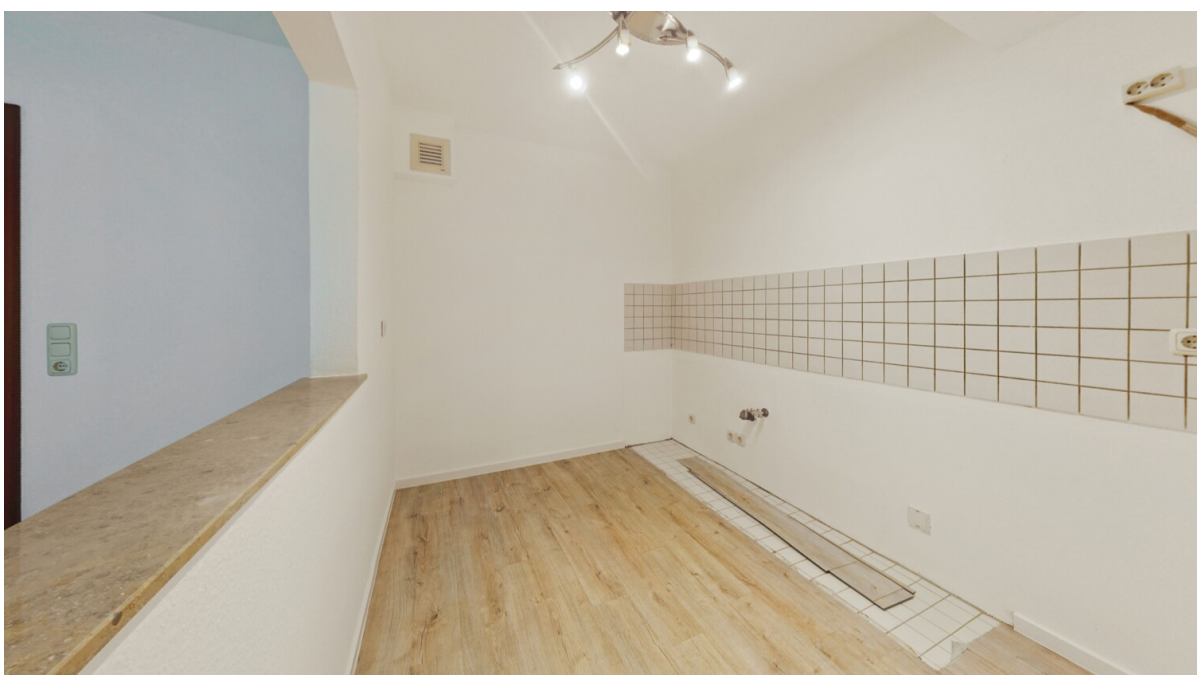
VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## **Az also benyomás**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1991 mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf zwei gut geschnittene Zimmer verteilt. Die Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Eine wesentliche Aufwertung erfolgte durch die Modernisierung des Wärmeeerzeugers im Jahr 2017.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über eine offene Küchenzone, die ohne Einbauten verkauft wird. Dadurch bietet sich dem Käufer die Möglichkeit, die Küche nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Wohnraum überzeugt zudem durch den direkten Zugang zur Loggia, die den Wohnbereich sinnvoll erweitert und einen angenehmen Platz zum Entspannen im Freien bietet. Große Fensterflächen sorgen in Verbindung mit den hellen Bodenbelägen für eine freundliche und wohnliche Atmosphäre.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und verfügt zudem über einen Anschluss für die Waschmaschine.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein separater, von außen zugänglicher Fahrradraum, die praktischen Stauraum bieten. Ein fest zugeordneter Pkw-Stellplatz erspart die Parkplatzsuche. Der vorhandene Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen und erleichtert den Transport von Einkäufen oder sperrigen Gegenständen.

**VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## **Részletes felszereltség**

- Baujahr 1991
- Wohnfläche 68 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss
- Zwei Zimmer
- Pkw Stellplatz
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Loggia
- Gäste WC

**VP azonosító: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## **Minden a helyszínről**

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 Industriedenkmalern 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: 26293001 - 27755 Delmenhorst**

## **További információ / adatok**

**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: 26293001 - 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)**