

Delmenhorst / Ströhen

## Gyönyörű családi ház galériával Deichhorstban/Dwobergben

VP azonosító: 25293038



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 792 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

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

VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Áttekintés

VP azonosító	25293038	Vételár	289.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 154 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1937	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló		

VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	163.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

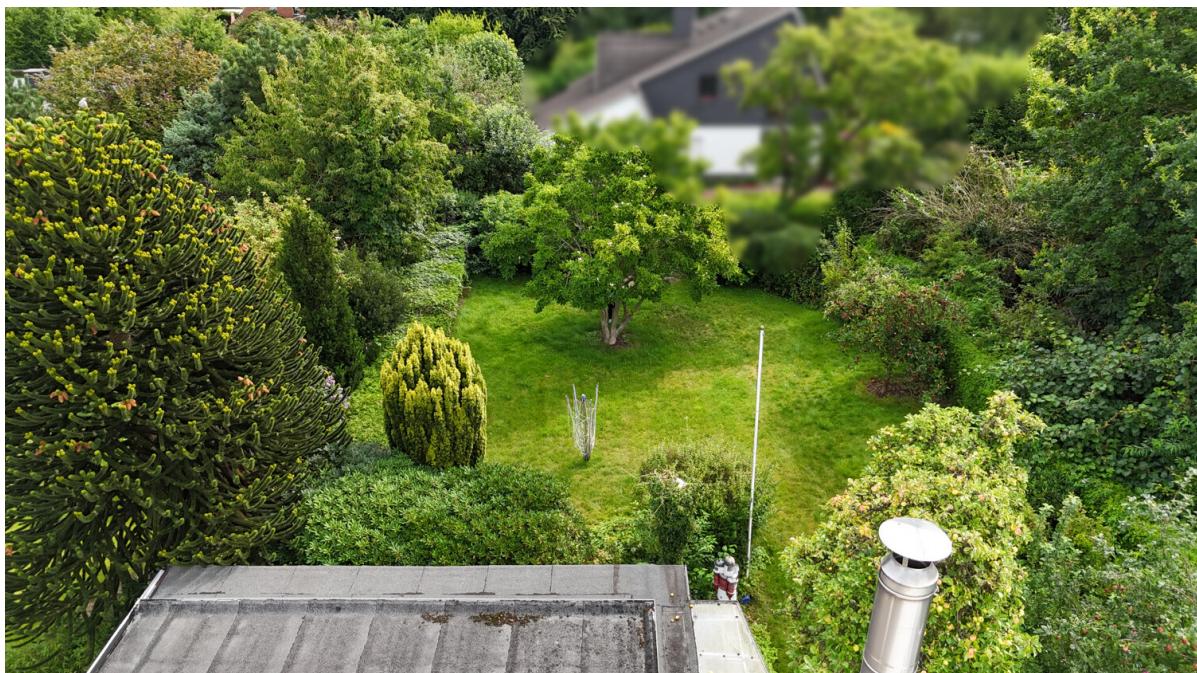
VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Az ingatlan



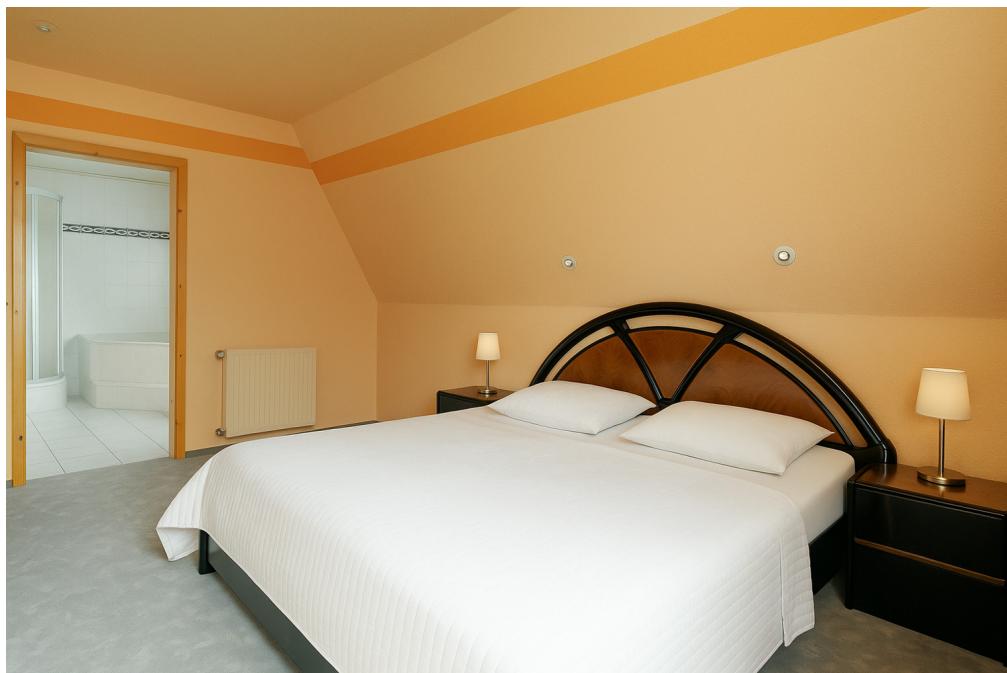
VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







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

**VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük egy különleges lehetőségnél: Ez az 1937-ben épült családi ház körülbelül 154 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel és körülbelül 792 m<sup>2</sup>-es tágas telekkel rendelkezik, így boséges lehetőségeket kínál egyéni lakhatási elképzélései megvalósításához. A házat 1992-ben bővítették és felújították, jelentesen javítva mind az elrendezést, mind a lakhatási kényelmet. Összesen négy tágas szoba áll rendelkezésre. Az elrendezés rendkívül rugalmasnak bizonyul: akár gyermekek családok, nagyobb helyre vágyó párok, akár a lakás és a munka kombinációja – az ingatlan sokféle felhasználási módot kínál. A földszinten a nappali világos és nyitott kialakítású. A galéria tágas hangulatot kölcsönöz a ház szívének. A meglévo beépített konyha funkcionálisan felszerelt, és lehetővé teszi a hatékony napi rutint. Két fürdoszoba kényelmet és rugalmasságot biztosít a minden nap élethez. A részleges pince további hasznos területet biztosít például kellékek, háztartási helyiségek vagy tárolók számára. A gázfutés minden helyiségben kellemes homérsékletet biztosít. A körülbelül 792 m<sup>2</sup>-es telek számos kialakítási lehetőséget kínál: kertek, teraszok vagy játszóterek, valamint terek a kertészkedés szerelmeseinek vagy társasági összejöveteleknek is helyet biztosítanak. A dupla gépkocsibeálló védelmet és kényelmet egyaránt biztosít a jármuvek számára. Az ingatlan elhelyezkedése vonzó, csendes és hívogató környékkel büszkélkedhet. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és alapvető szolgáltatások könnyen elérhetők, biztosítva a lakótér és az infrastruktúra zökkenőmentes kapcsolatát. A kiváló közlekedési kapcsolatok gyors hozzáférést biztosítanak a városközponthoz és a környező területekhez. Ez a ház ideális azok számára, akik értékelik a tágas lakótereket és a testreszabható alaprajzot, és akik élvezik egy gazdag történelmi múlttal rendelkező hagyományos épület saját elképzelésük szerinti modernizálását. Engedje meg, hogy meggyőzzük Önt az ingatlanban rejlo lehetőségekről egy megtekintés során. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk személyes megtekintés idopontját. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen

## Részletes felszereltség

- Umbau und Erweiterung des Hauses 1992
- Gas-Heizung
- Galerie
- Teilkeller
- Einbauküche
- Doppelcarport
- Terrassendach
- Markisen

VP azonosító: 25293038 - 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 Industriedenkmalen 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: 25293038 - 27753 Delmenhorst / Ströhen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25293038 - 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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