

Delmenhorst

## Elegante appartamento loft in posizione centrale a Delmenhorst

Codice oggetto: 25293055



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

PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25293055
Superficie netta	ca. 102 m²
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Appartamento	Loft Studio Atelier
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 13 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	08.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	176.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

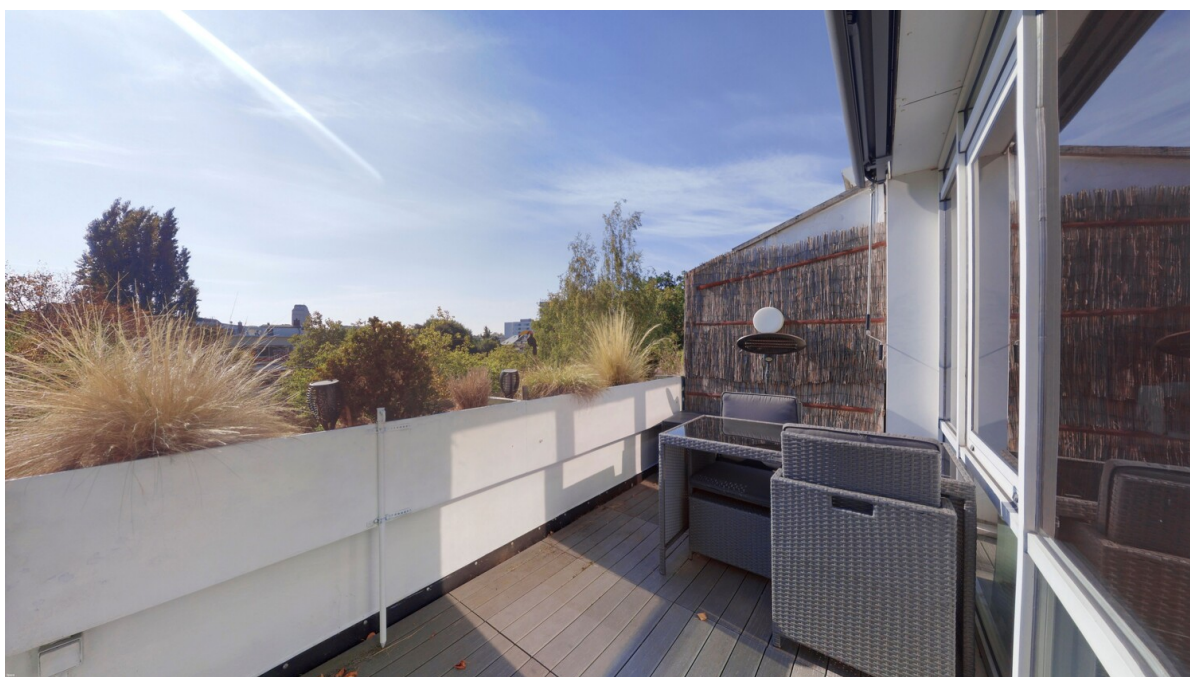
## La proprietà





Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Una prima impressione

Benvenuti in un concept abitativo unico nel cuore della città. Questo affascinante loft, costruito nel 1983, coniuga un senso di spaziosità ben progettato con il comfort urbano su circa 102 metri quadrati di superficie abitabile. La planimetria aperta crea un perfetto equilibrio tra spaziosità e funzionalità, creando una casa dalle linee pulite e dal carattere contemporaneo. L'appartamento è in ottime condizioni e vanta finiture di alta qualità. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e accentuano l'atmosfera speciale di questo loft. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore dell'appartamento. Il suo design aperto crea una sensazione di spaziosità che consente una varietà di opzioni di arredamento. Gli spazi aggiuntivi offrono flessibilità di utilizzo, ad esempio come camere da letto, studio o camere per gli ospiti. Un punto di forza particolare è la veranda, che si collega perfettamente al balcone con la sua tenda da sole e offre un piacevole rifugio in ogni stagione. La moderna cucina componibile, installata nel 2021, si integra armoniosamente nel design generale ed è dotata di elettrodomestici di alta gamma. Il bagno con doccia, anch'esso ristrutturato nel 2021, presenta un design pulito e materiali contemporanei. Un WC separato per gli ospiti completa la zona giorno. Il riscaldamento centralizzato e l'aria condizionata supplementare garantiscono un ambiente confortevole. Il pavimento in parquet continuo conferisce agli ambienti un'atmosfera calda e naturale. Pratici elementi integrati e una lavanderia offrono ulteriore spazio di archiviazione e completano l'impressione generale. La posizione centrale della città offre un facile accesso a negozi, ristoranti, istituzioni culturali e mezzi pubblici. Qui si vive proprio nel cuore dell'azione, con tutto ciò che rende piacevole la vita urbana. Questo loft combina un'architettura aperta con servizi moderni e una posizione che fonde perfettamente qualità della vita e comfort. Che sia una casa per coppie, single o famiglie, l'appartamento offre spazio per diversi stili di vita.

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1983
- Heizungsanlage 2020
- Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 13 m<sup>2</sup>
- Besondere Fensterfront
- Loftatmosphäre
- Individueller Grundriss
- Markeneinbauküche 2021
- Duschbad 2021
- Gäste-WC
- Parkett
- Klimaanlage
- Wintergarten
- Balkon mit Markise
- Dachboden
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum im Keller
- Citylage

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**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.

Codice oggetto: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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