

Delmenhorst

# Exklusiver Bungalow mit Parkblick in Bestlage von Delmenhorst

*Codice oggetto: 26293009*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.017 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

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

Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26293009
Superficie netta	ca. 153 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035	Consumo finale di energia	96.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Planimetrie



Kopierrecht, nicht weitergeben

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von rund 1.017 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt circa 153 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten reichlich Raum für individuelle Wohnwünsche, während das gut ausgestattete Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC den Alltag komfortabel gestalten.

Schon beim Betreten der Immobilie fällt die hochwertige und zeitlose Ausstattung auf. Der gemütliche Kaminofen schafft im Wohnbereich ein angenehmes Ambiente und sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme. Die Küche ist mit einer exklusiven Einbauküche der Marke Siematic samt Arbeitsplatte aus Granit ausgestattet. Moderne Einbaugeräte wie ein Kaffee-Vollautomat und eine Mikrowelle sind bereits integriert und machen das Kochen zum Vergnügen.

Das Hauptbadezimmer überzeugt mit einem stilvollen Granitboden und einem Konzept, das auf Langlebigkeit und Funktionalität ausgelegt ist. Ein besonderes Highlight ist der elterliche Schlafbereich, der mit einem großzügigen Einbauschränk zusätzlichen Stauraum bietet und so für Ordnung sorgt.

In weiten Teilen des Hauses sorgt Fußbodenheizung für ein angenehm temperiertes Raumklima – lediglich in den Schlafräumen wurde auf diese Technik verzichtet. Ein weiterer Pluspunkt ist der bereits geplante Treppenaufgang zum Dachboden, der Ausbaureserven für künftige Nutzung bereithält und den Bewohnern flexible Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Das eingefriedete Grundstück ist ein weiteres Merkmal dieser Immobilie. Die installierte Zisterne zur Bewässerung und eine ergänzende Bewässerungsanlage erleichtern die Pflege des Gartens erheblich. Für den Rasen steht zudem ein moderner Rasenmäroboter zur Verfügung, der die Gartenarbeit weiter vereinfacht.

Sicherheit spielt im Alltag eine wichtige Rolle. Eine Einbruchmeldeanlage, die an eine Sicherheitsfirma angebunden ist, bietet zusätzlichen Schutz für Sie und Ihre Familie. Die hochwertige Garage besticht durch ein integriertes Waschbecken und einen dahinterliegenden Abstellraum, der praktische Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Dieses Einfamilienhaus verbindet eine gehobene Ausstattungsqualität mit durchdachten Details und bietet Ihnen Raum, Ihre Wohnideen zu verwirklichen. Bei Interesse an dieser Immobilie und einem Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen

Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts.

Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Dettagli dei servizi

- hochwertige und zeitlose Ausstattung
- Kaminofen
- Einbauküche von Siematic mit Granit Arbeitsplatte
- hochwertige Einbaugeräte (Kaffee-Vollautomat, Microwelle etc.)
- zeitloses Vollbad mit Granitboden
- Elterlicher Schlafbereich mit großzügigem Einbauschränk
- Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss
- großteils Fußbodenheizung (außer in den Schlafräumen)
- Ausbaureserve im Dachboden (Treppenaufgang bereits eingeplant)
- eingefriedetes Grundstück mit Zisterne zur Bewässerung; zusätzlich eine Bewässerungsanlage
- Rasenmähroboter
- Einbruchmeldeanlage mit Aufschaltung zur Sicherheitsfirma
- hochwertige Garage mit Waschbecken und hinterliegendem Abstellraum



Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Tutto sulla posizione

Die Lage überzeugt durch eine Fülle an exquisiten Annehmlichkeiten: Hochkarätige Bildungseinrichtungen wie das renommierte Max-Planck-Gymnasium sind in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, was eine exzellente Förderung der nächsten Generation garantiert. Für kulturelle Erlebnisse laden das Theater Kleines Haus und die nahegelegenen Graftanlagen zu inspirierenden Stunden ein.

Eine gute Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Facharztpraxen, Apotheken und das Gesundheitszentrum am Josef-Hospital, das in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Max-Planck-Straße (4 Minuten Fußweg) und den Bahnhöfen Delmenhorst Süd sowie Hasporter Damm (jeweils ca. 12 bis 14 Minuten zu Fuß) ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit aller urbanen Highlights und unterstreicht die privilegierte Lage.

Für anspruchsvolle Bewohner, die Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Lebensumfeld schätzen, bietet Delmenhorst eine gute Kombination aus urbaner Eleganz und naturnaher Ruhe – ein Refugium, das hohen Wohnansprüchen gerecht wird und nachhaltige Lebensfreude verspricht.

Codice oggetto: 26293009 - 27749 Delmenhorst

## Ulteriori informazioni

**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: 26293009 - 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)