

Delmenhorst

# Gepflegte Doppelhaushalte in Delmenhorst Stickgras

Codice oggetto: 26293026



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 364 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26293026 - 27751 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: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26293026
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1907

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>313.65 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1907</b>

Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



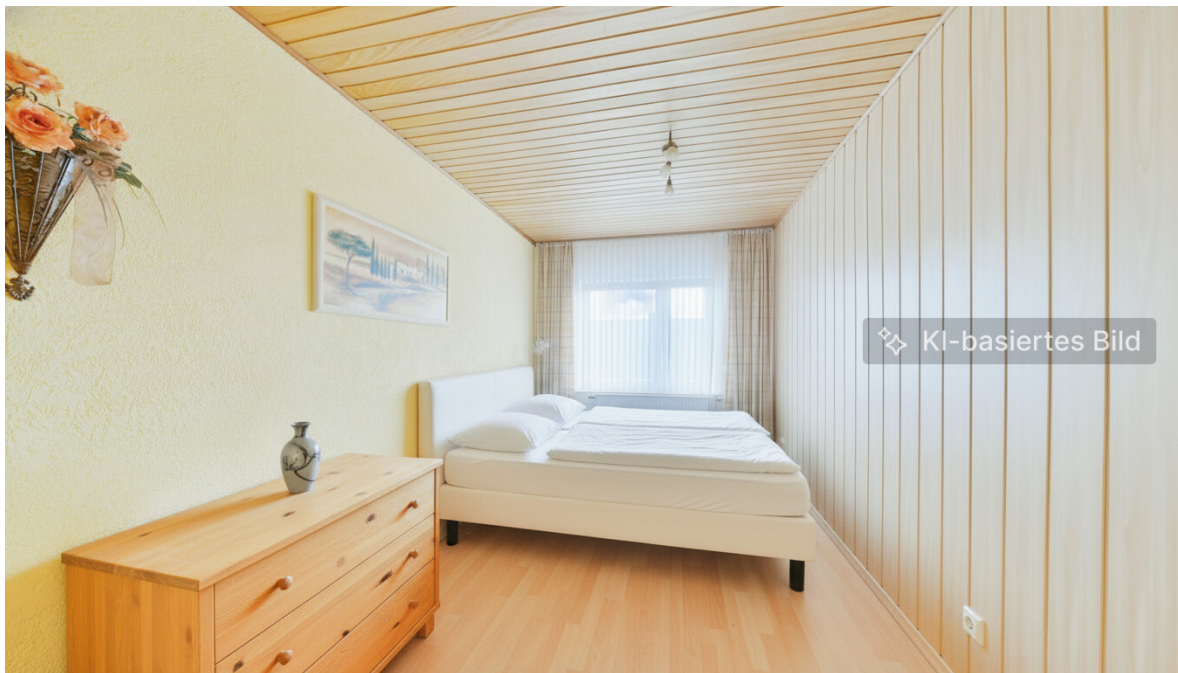
Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst

## Planimetrie





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: 26293026 - 27751 Delmenhorst**

## **Una prima impressione**

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1907 verbindet den ursprünglichen Stil eines Altbaus mit sinnvollen Modernisierungen und einem angenehmen Wohngefühl. Die Doppelhaushälfte bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Paare oder Familien und befindet sich auf einem ca. 364 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Garten und Werkstatt.

Im Jahr 2003 wurde das Haus durch einen Anbau erweitert. Weitere Modernisierungen erfolgten 2017, wodurch die Immobilie heute einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck vermittelt. Die vorhandenen Kunststofffenster stammen aus den Jahren 2003 und 2017.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut nutzbare Schlafzimmer. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für den Alltag und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet und ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad, während das Obergeschoss über ein Vollbad verfügt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Nutzfläche im Keller.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Speicher. Eine Werkstatt bietet zusätzlichen Platz für Hobby, Lagerung oder handwerkliche Tätigkeiten.

Der Garten schafft einen angenehmen Außenbereich mit Platz zum Entspannen und bietet gleichzeitig verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Zuhause mit einer gelungenen Verbindung aus ursprünglicher Bausubstanz, praktischer Raumaufteilung und solider Ausstattung.

**Codice oggetto: 26293026 - 27751 Delmenhorst**

## **Dettagli dei servizi**

- **Baujahr 1907**
- **Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück 364 m<sup>2</sup>**
- **Anbau 2003**
- **Kunststofffenster aus 03 und 17**
- **Einbauküche**
- **Keller**
- **Werkstatt**
- **Duschbad im EG**
- **Vollbad im OG**
- **HWR**
- **Heizung mit Speicher**
- **Garten**

**Codice oggetto: 26293026 - 27751 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 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.

**Codice oggetto: 26293026 - 27751 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 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.

**Codice oggetto: 26293026 - 27751 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)**