

**Delmenhorst**

# Großzügiges Wohnhaus mit Zweifamilienoption

**Codice oggetto: 26293015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 880 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26293015 - 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: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26293015	Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Superficie netta	ca. 194 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Superficie lorda	ca. 39 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



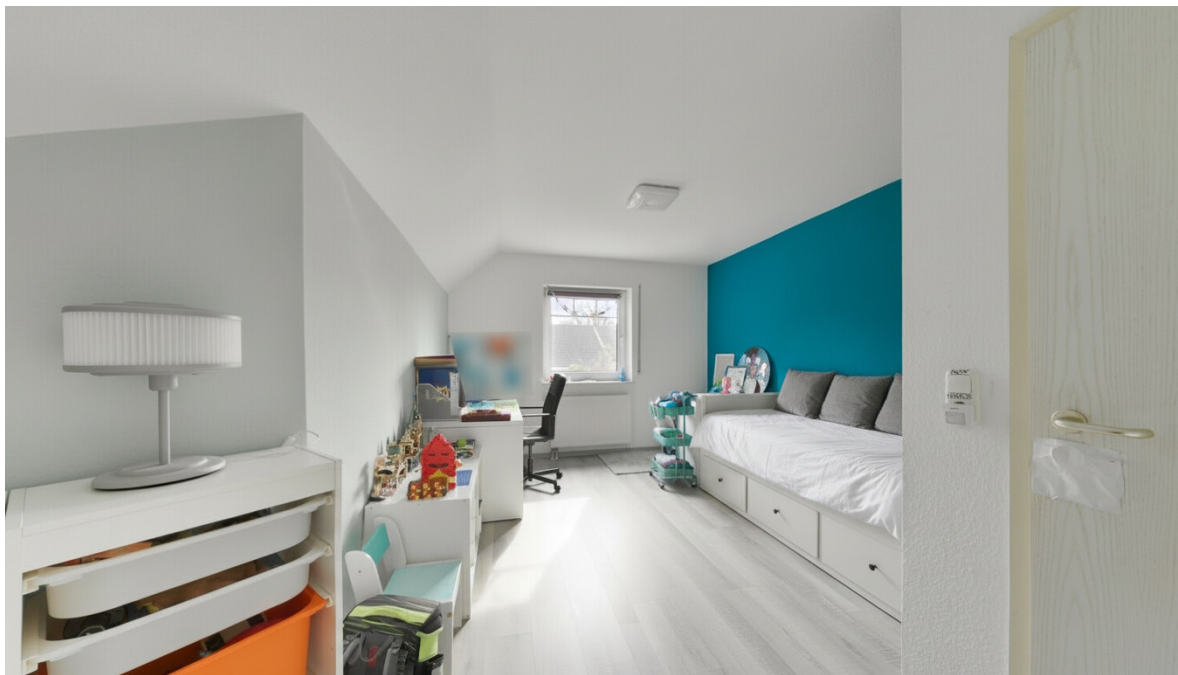
Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



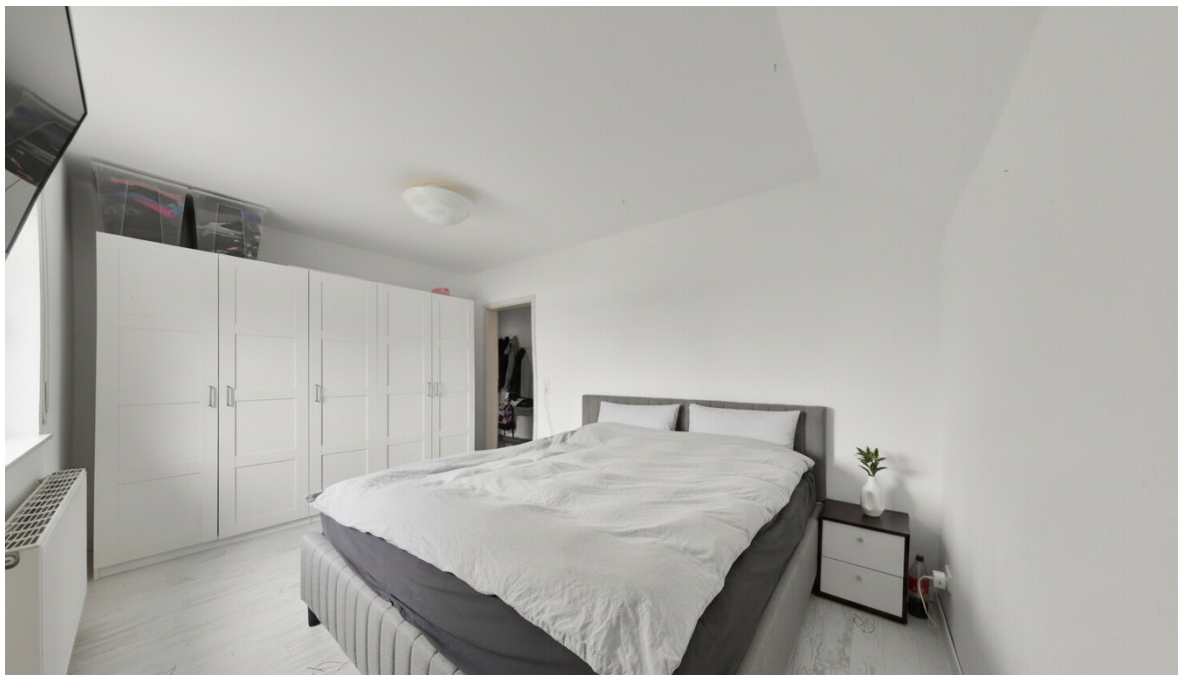
Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



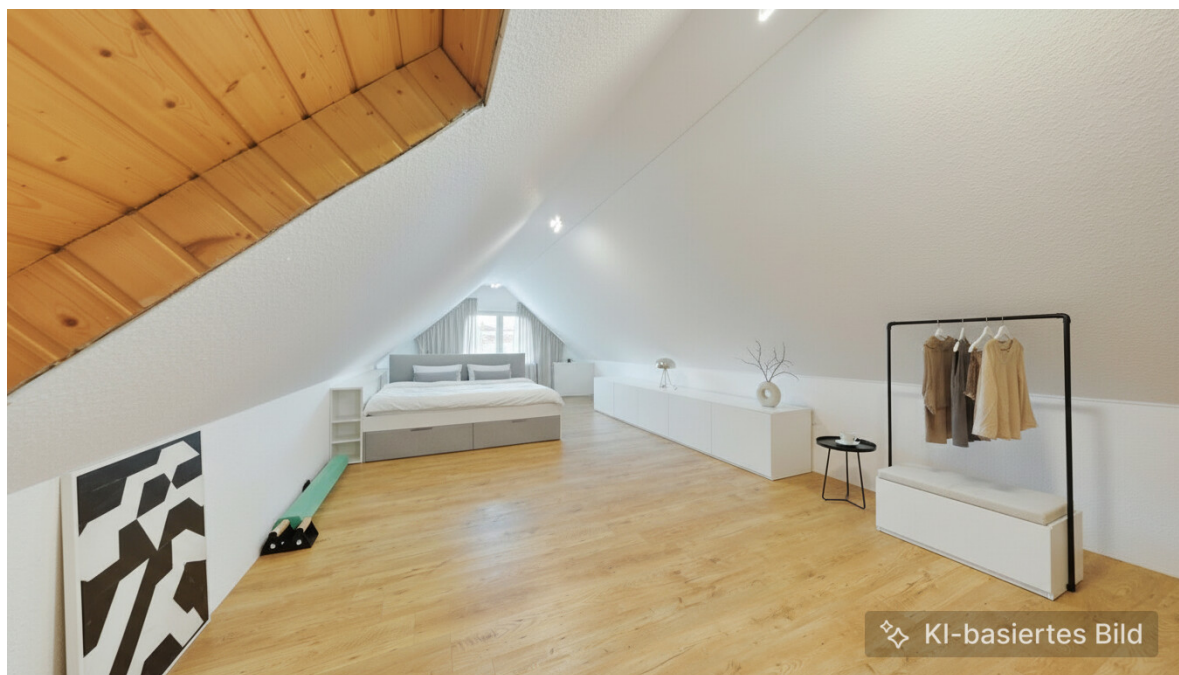
Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst

## Planimetrie

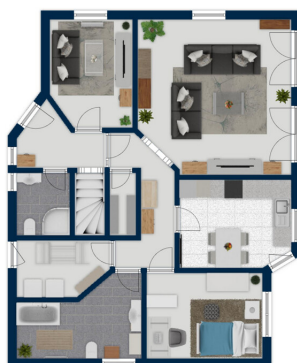




Immagine solo illustrativa



Immagine solo illustrativa

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: 26293015 - 27751 Delmenhorst**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus mit der Möglichkeit es als zwei Wohneinheiten nutzen zu können. Es besticht durch seine Größe und die klare Aufteilung überzeugt. Auf ca. insgesamt 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 880 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie reichlich Platz für gemeinschaftliches Wohnen, für eine Familie und flexible Wohnideen. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer. Vier Badezimmer sorgen für Komfort und kurze Wege. Es sind zwei Vollbäder und zwei Duschbäder vorhanden.

Das Haus wurde 1999 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der Wärmeerzeuger wurde 2025 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Die beiden Wohneinheiten sind so angelegt, dass beide Ebenen grundsätzlich eigenständig genutzt werden können. Zwei Küchen unterstützen diese Aufteilung und schaffen zusätzliche Flexibilität. Jede Etage verfügt zudem über einen eigenen Hauswirtschaftsraum, was die Organisation im Alltag spürbar erleichtert. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die vorhandene Fläche sinnvoll und bietet je nach Bedarf Platz für Arbeiten, Hobby oder einen zusätzlichen Schlafbereich.

Auch im Außenbereich ist vieles auf Nutzwert und Komfort ausgelegt. Die Terrasse schafft einen direkten Platz im Freien, während Gartenhaus und Gartenschuppen mit Überdachung weitere Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein besonderes Plus ist die Garage, die weit mehr ist als nur ein Stellplatz. Sie ist multifunktional nutzbar, bietet einen Werkstattbereich und zusätzlich eine kleine Küchenzeile. Smart Steuerung und ein elektrisches Zufahrtstor runden das Gesamtpaket ab.

Für zusätzlichen Komfort und ein erweitertes Sicherheitsniveau sind eine elektrische Schließanlage sowie eine Videoüberwachung vorhanden. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Fläche, klare Strukturen und praktische Ausstattungsdetails und damit eine solide Basis für unterschiedliche Wohnkonzepte.

**Codice oggetto: 26293015 - 27751 Delmenhorst**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Küchen
- Zwei Vollbäder
- Zwei Duschbäder
- Elektrische Schließanlage
- Garage mit Smart-Steuerung
- Elektrisches Zufahrtstor
- Video Überwachung
- Gartenhaus
- Gartenschuppen mit Überdachung
- Terrasse
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2025
- Hauswirtschaftsraum auf jeder Etage
- Ausgebautes Dachgeschoss

**Codice oggetto: 26293015 - 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: 26293015 - 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: 26293015 - 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)