

Delmenhorst

# Ebenerdiges Wohnen in bevorzugter Lage in Heidkrug direkt am Naturschutzgebiet

Número da propriedade: 25293043



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

PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 447 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	25293043	Preço de compra	269.000 EUR
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	01.05.2026	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

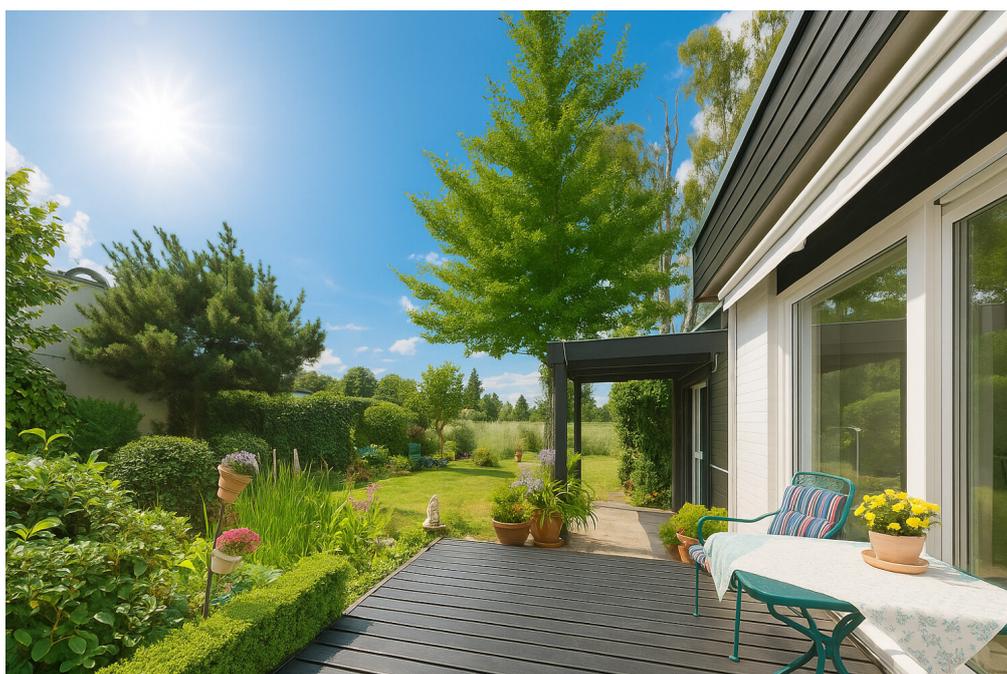
Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	388.69 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.09.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



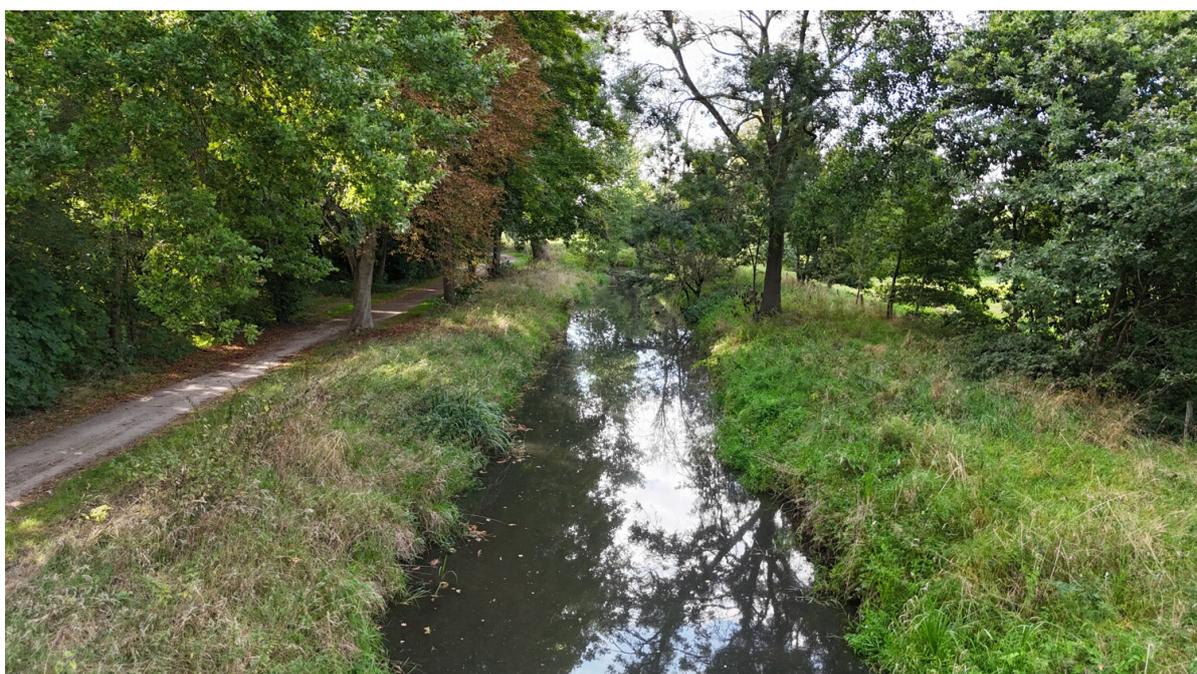
Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



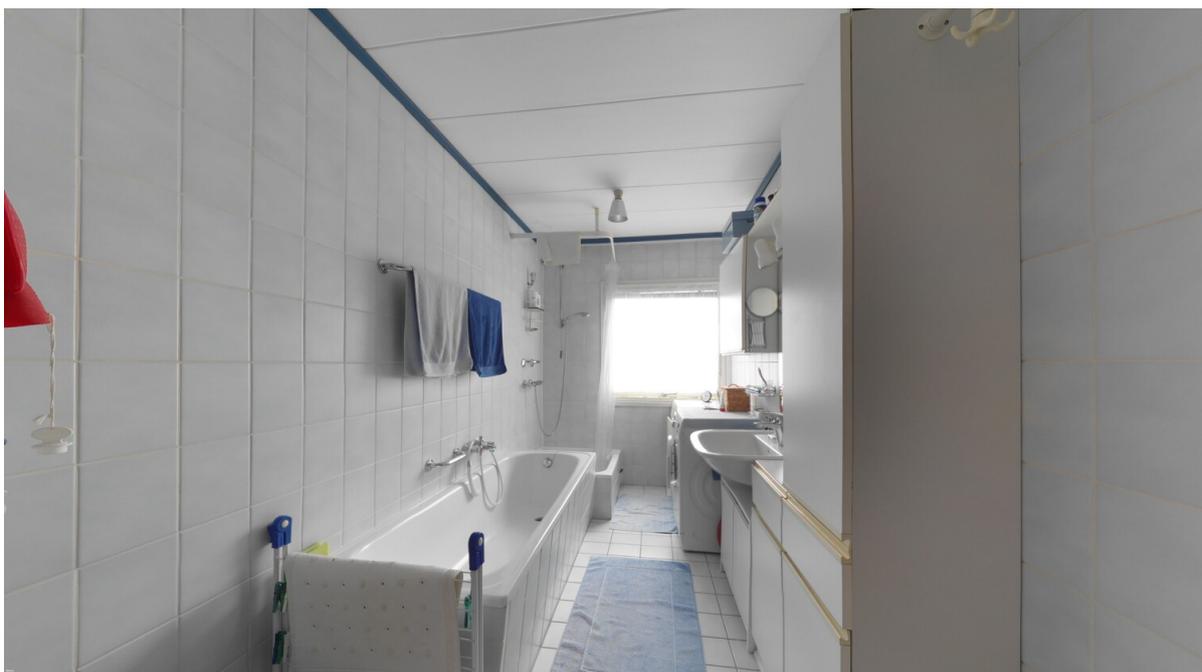
Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



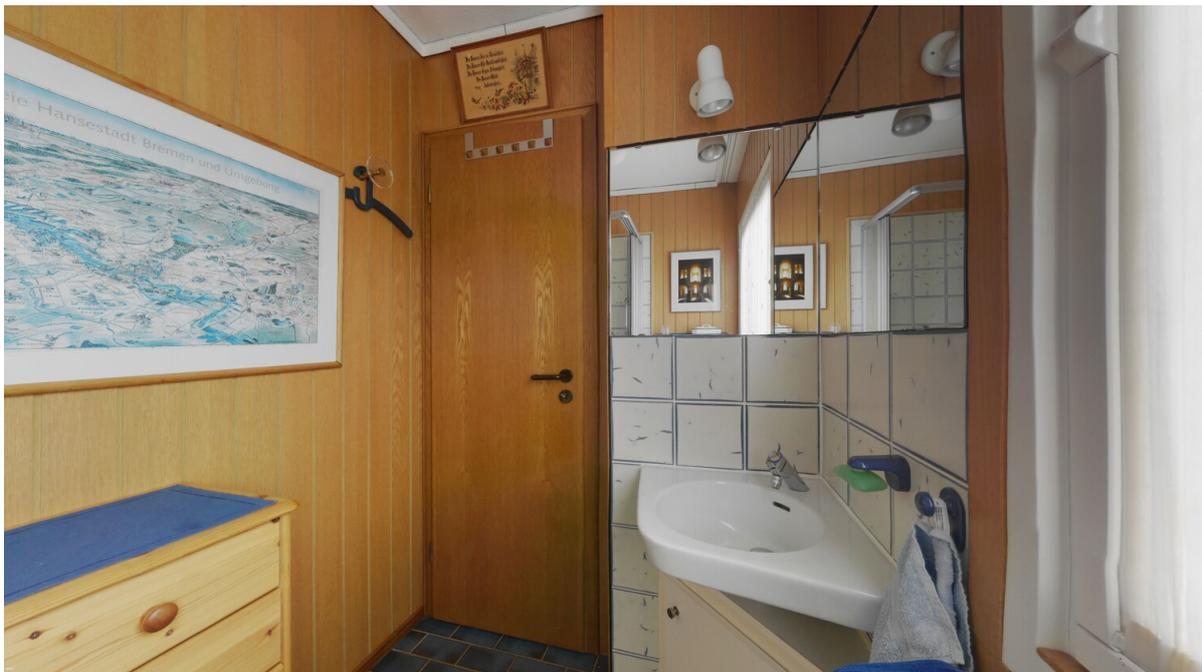
Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst**

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 präsentiert sich auf einem etwa 447 m<sup>2</sup> großen Südwest Grundstück und bietet mit ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Möglichkeit für Paare und Familien.

Gelegen in direkter Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet, garantiert die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ermöglicht ein naturnahes Wohnen – die Ruhe und das unverbaubare, grüne Umfeld tragen dazu bei, dass Erholung im eigenen Garten garantiert ist.

Das Haus empfängt Sie über einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Herzstück des lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichs ist der Kamin, der besonders in den Wintermonaten eine angenehme Atmosphäre schafft.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die an warmen Tagen durch eine Markise beschattet wird. Der Blick in den Garten und der kleine Gartenteich bilden dabei einen besonderen Akzent und bieten vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gartengestaltung.

Die angrenzende, zeitlose Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Praktischerweise befindet sich im Eingangsbereich ein separater Geräteraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte bietet.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie separater Dusche ausgestattet. Die Ausstattung im Haus entspricht dem Niveau des Baujahres mit einer Nachtspeicherheizung und isolierverglasten Fenstern. Teilweise sorgt eine Fußbodenheizung – vor allem in den gefliesten Bereichen – für eine angenehme Wärme.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Einzelgarage, die nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch Platz für Fahrräder oder Gartengeräte bereithält. Das Grundstück bietet weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus.

Der liebevoll gestaltete Garten überzeugt durch seine Größe und die angenehme Nachbarschaft zu wertvollen Naturräumen.

Die Lage am Rande eines Naturschutzgebiets bietet Ihnen unmittelbaren Zugang zu vielseitigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen, wie ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind auf kurzem Wege erreichbar.

Durch das Zusammenspiel aus großzügigem Grundstück, umfassendem Raumangebot, Kamin, Terrasse, Einbauküche und Garage eignet sich dieses Haus sowohl für Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen, als auch für Paare, die ein ruhiges Zuhause in naturnaher Lage suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – dieses Einfamilienhaus erwartet Sie mit einer passenden Kombination aus Funktionalität, Komfort und guter Lage.

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Detalhes do equipamento

- schönes Grundstück mit viel Privatsphäre direkt am Naturschutzgebiet
- Garage
- Terrasse
- Einbauküche
- Kamin
- teilweise Fußbodenheizung
- Geräteraum
- Gartenteich
- Markise
- Terrassendach
- Gäaste-WC mit Dusche

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage von Delmenhorst / Heidkrug direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet. Der Heidkruger Bahnhof ist in kurzer Zeit zu erreichen. Zusätzlich erstreckt sich die idyllische Heidkruger Bäke in der Nähe vom Haus.

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. 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.

Verkehrsanbindung:

Zur Landesgrenze HB-Huchting sind es nur 2km.

Halbstündlich fährt ein Zug, in 10 Minuten, nach Bremen Hauptbahnhof und zurück.

Gleiche Zugverbindung von und nach Delmenhorst, Hude, Oldenburg bis Bad Zwischenahn.

Die Autobahnen A 28 und A1 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 388.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25293043 - 27751 Delmenhorst

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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