

Delmenhorst

# Stilvolle Loftwohnung in zentraler Lage von Delmenhorst

Número da propriedade: 25293055



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

PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 102 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

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

Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	25293055	Preço de compra	245.000 EUR
Área	ca. 102 m²	Apartamento	Loft Atelier Estúdio
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2020
Ano de construção	1983	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área útil	ca. 13 m²
		Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	176.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.08.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel





Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel





Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

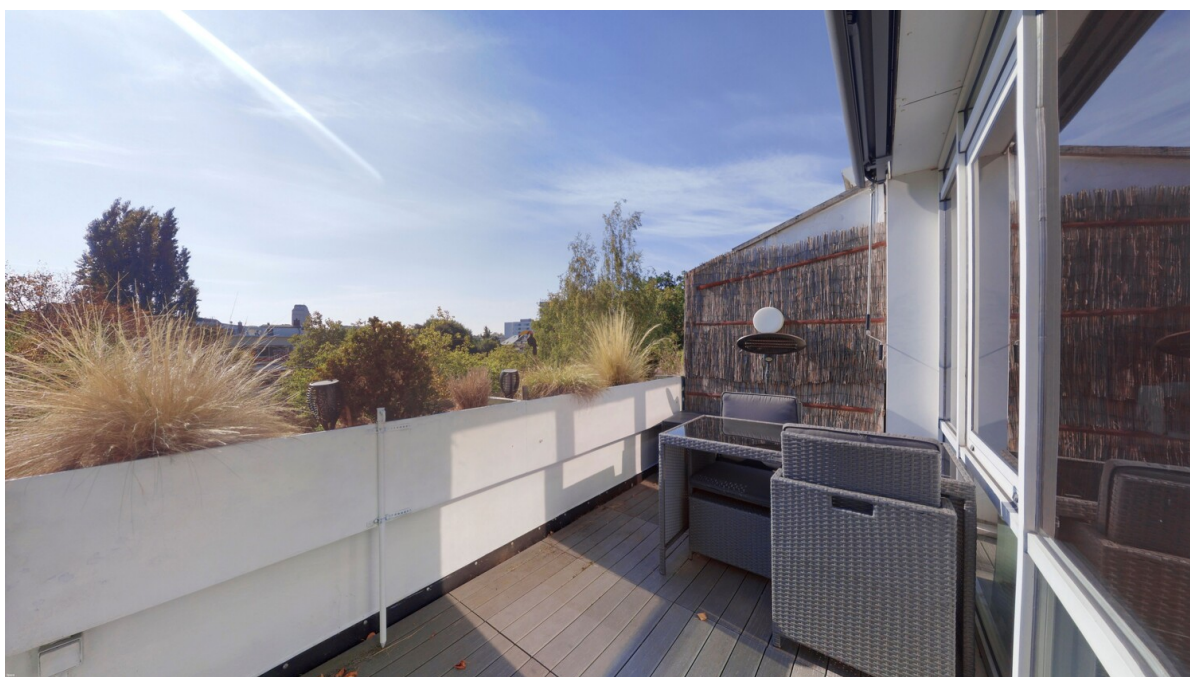
## O imóvel





Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel





Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Uma primeira impressão

Willkommen in einem besonderen Wohnkonzept im Herzen der Stadt. Diese charmante Loftwohnung aus dem Jahr 1983 verbindet auf ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumgefühl mit urbanem Wohnkomfort. Der offene Grundriss schafft eine gelungene Balance zwischen Großzügigkeit und Funktionalität und vermittelt ein Zuhause mit klarer Linie und zeitgemäßem Charakter. Ergänzend steht im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das sich flexibel nutzen lässt beispielsweise als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch ihre wertige Ausstattung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und betonen die besondere Atmosphäre dieses Lofts. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch seine offene Gestaltung entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten zulässt.

Die weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der einen fließenden Übergang zum Balkon mit Markise bildet und zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2021 fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Das ebenfalls 2021 erneuerte Duschbad präsentiert sich mit klarer Gestaltung und zeitgemäßen Materialien. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine zentrale Heizung sowie eine zusätzliche Klimaanlage.

Das durchgängig verlegte Parkett verleiht den Räumen eine warme, natürliche Ausstrahlung. Praktische Einbauten, ein Hauswirtschaftsraum schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtbild ab.

Die zentrale Stadtlage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen mit allem, was urbanes Leben angenehm macht.

Diese Loftwohnung vereint architektonische Offenheit mit zeitgemäßer Ausstattung und einer Lage, die Lebensqualität und Komfort verbindet. Ob als Zuhause für Paare, Singles oder Familien, die Wohnung bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25293055 - 27749 Delmenhorst

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25293055 - 27749 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)