

Delmenhorst

# Gepflegte Erdgeschosswohnung in Innenstadtnähe von Delmenhorst

Número da propriedade: 25293063



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

PREÇO DE COMPRA: 338.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25293063 - 27749 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: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	25293063	Preço de compra	338.000 EUR
Área	ca. 100 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1936	Modernização / Reciclagem	1999
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 6 m²
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

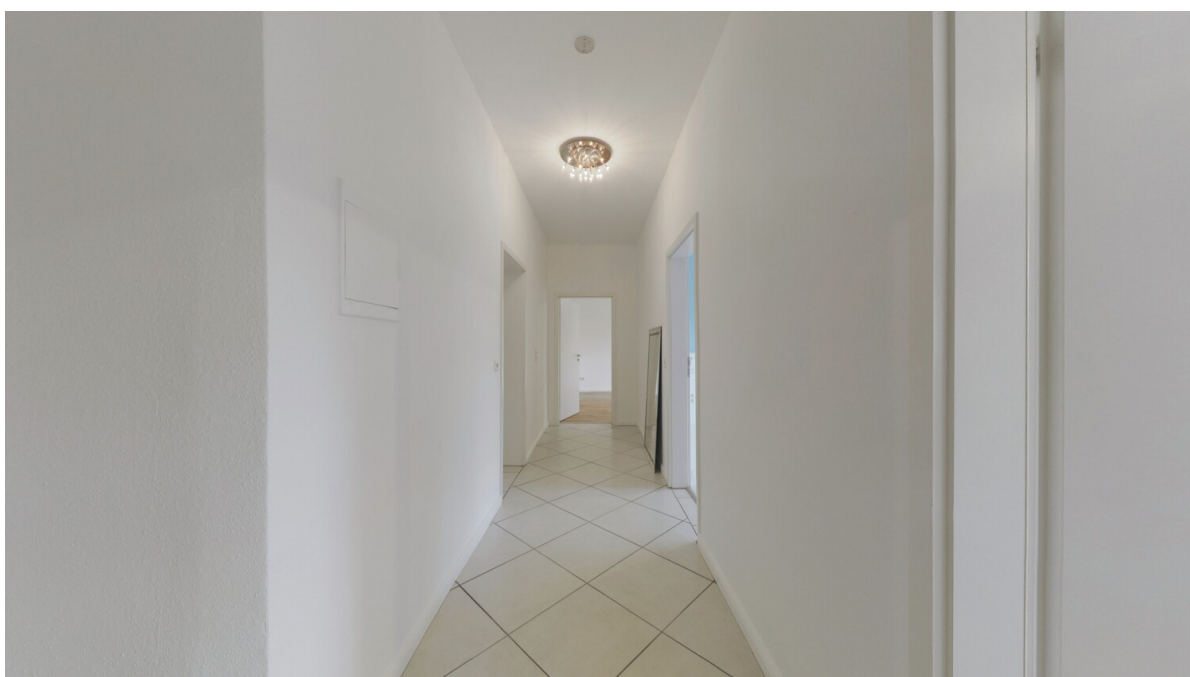
Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	104.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.01.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel





Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel





Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25293063 - 27749 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: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## Uma primeira impressão

Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung in einer Seitenstraße nahe der Innenstadt mit einer Wohnfläche von ca. 100 m². Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1936 erbauten Mehrfamilienhaus, das regelmäßig instand gehalten wurde. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss mit insgesamt dreieinhalb Zimmern. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt und bietet viel Platz für Wohnen und Entspannen. Die daran angeschlossene Küche ist in ein offenes Wohnkonzept eingebunden und schafft einen harmonischen Übergang zwischen Kochen und Wohnbereich. Weitere Zimmer eignen sich je nach Bedarf als Schlafbereich, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das bereits erneuerte Bad mit Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch ein neuwertiges Gäste-WC, in dem zudem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden sind. Gepflegte Parkett und Fliesenböden unterstreichen den wohnlichen Eindruck und fügen sich stimmig in die klassische Architektur des Hauses ein.

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage mit guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar. Bus und Bahnanbindung befinden sich in der Nähe und Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Eine zur Wohnung gehörende Garage sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradbereich und ein gepflegtes Treppenhaus runden das Gesamtbild ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung mit dreieinhalb Zimmern als attraktives Zuhause mit gelungenem Raumzuschnitt und solider Ausstattung. Die Kombination aus gepflegtem Gebäude, erneuertem Sanitärbereich, offener Küchenlösung und guter Infrastruktur macht die Immobilie für Paare, Familien und Einzelpersonen gleichermaßen interessant.



Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## Detalhes do equipamento

- Baujahr 1936
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrasse
- Gartenanteil
- Garage
- Kunststofffenster aus 1998
- Parkettböden
- Hochwertiger Teppichboden
- Duschbad neu
- Gäste-WC neu
- Mit Waschmaschinen und Trockner Anschluss
- Schranksystem
- Moderne Küche

Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## Tudo sobre a localização

Delmenhorst besticht als charmante Mittelstadt im Bremer Umland durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Nähe zur Hansestadt Bremen eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, während das moderate Preisniveau und die stabile Bevölkerungsentwicklung besonders für Familien eine attraktive Grundlage schaffen. Die solide Verkehrsanbindung sowie das eigene Krankenhaus und ein umfassendes Bildungsangebot runden das Bild einer lebenswerten Stadt ab, die Sicherheit und Gemeinschaft in den ruhigeren Wohnlagen am Stadtrand bietet.

Inmitten dieser einladenden Stadt entfaltet sich ein Umfeld, das Familien mit seinen vielfältigen Möglichkeiten begeistert. Die nahegelegenen Schulen, von der Grundschule am Grünen Kamp bis zum Max-Planck-Gymnasium, sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine hochwertige Bildung in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch Kindertagesstätten und eine Tagesgruppe, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten ermöglichen. Die fußläufig erreichbaren Gesundheitseinrichtungen, darunter mehrere Facharztpraxen und Apotheken, sorgen für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort. Das Delme Klinikum ist zudem in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar, was besonders für Familien ein wichtiger Aspekt ist.

Für die Freizeitgestaltung bietet Delmenhorst ein vielfältiges Spektrum an Parks, Spielplätzen und Sportanlagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für aktive Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schaffen. Kulturinteressierte Familien finden mit dem Theater Kleines Haus und der Markthalle inspirierende Orte für gemeinsame Erlebnisse. Die fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und kleine Lebensmittelgeschäfte, ermöglichen einen entspannten Alltag ohne lange Wege. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Max-Planck-Straße in nur zwei Minuten Fußweg und dem Bahnhof Delmenhorst Süd in acht Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Delmenhorst zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft, beste Bildungschancen und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Número da propriedade: 25293063 - 27749 Delmenhorst

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 104.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25293063 - 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)