

Delmenhorst

Stilvolle Loftwohnung in zentraler Lage von Delmenhorst

Property ID: 25293055



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

At a glance

Property ID	25293055
Living Space	ca. 102 m²
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	176.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.08.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

The property



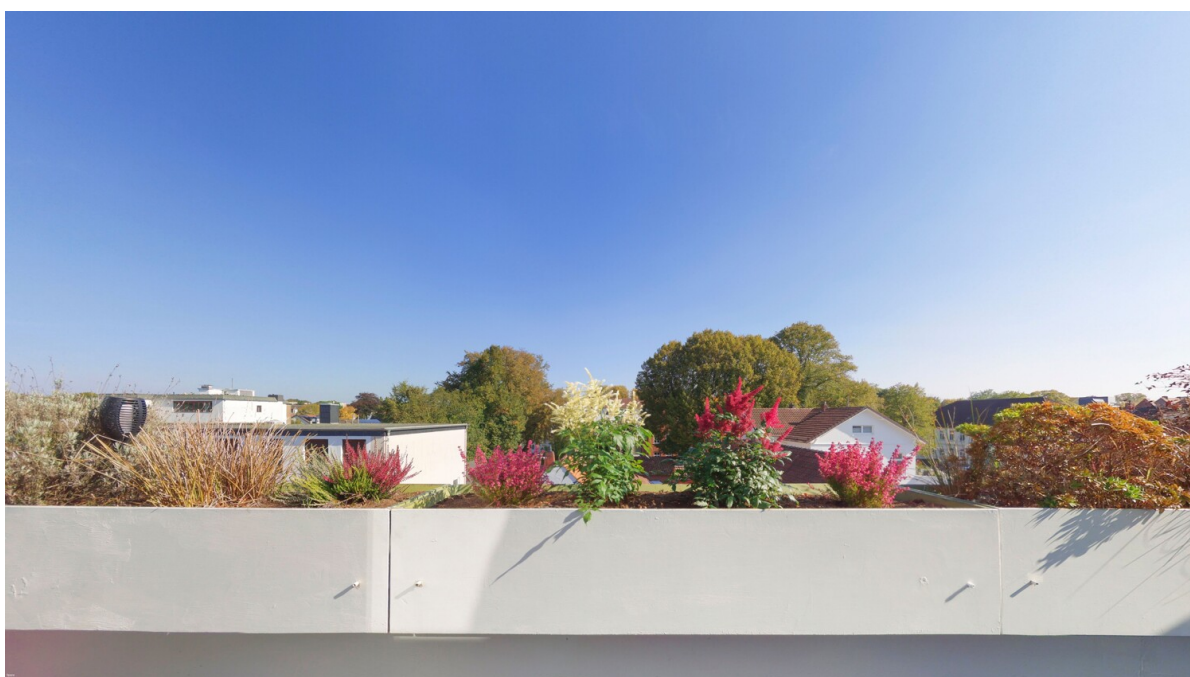
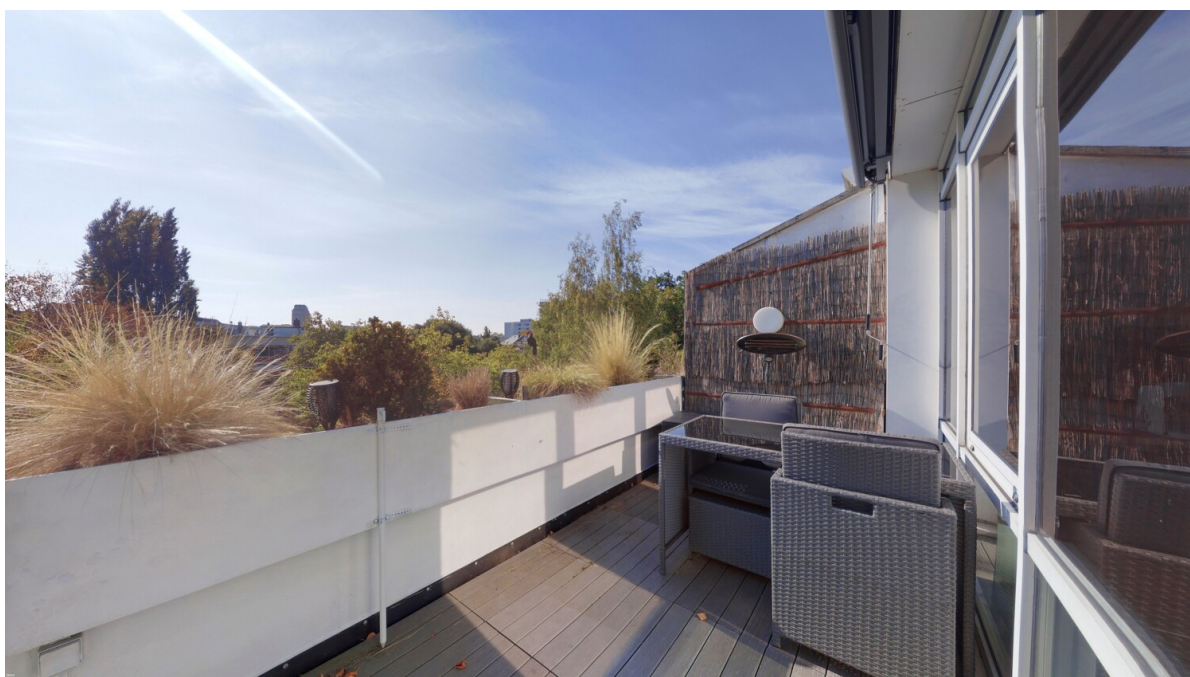
Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

A first impression

Willkommen in einem besonderen Wohnkonzept im Herzen der Stadt.

Diese charmante Loftwohnung aus dem Jahr 1983 verbindet auf ca. 102 m² 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.

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.

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

Details of amenities

- Baujahr 1983
- Heizungsanlage 2020
- Wohnfläche ca. 102 m²
- Nutzfläche ca. 13 m²
- Besondere Fensterfront
- Loftatmosphäre
- Individueller Grundriss
- Markeneinbauküche 2021
- Duschbad 2021
- Gäste-WC
- Parkett
- Klimaanlage
- Wintergarten
- Balkon mit Markise
- Dachboden
- Hauswirtschaftsraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum im Keller
- Citylage

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

All about the location

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.

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25293055 - 27749 Delmenhorst

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com