

Delmenhorst

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garten

*Codice oggetto: 25293020*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25293020 - 27755 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: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25293020    |
| Superficie netta    | ca. 127 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1969        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 259.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 13 m²                                                                 |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.04.2035           | Consumo energetico                                    | 191.74 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                             |

Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



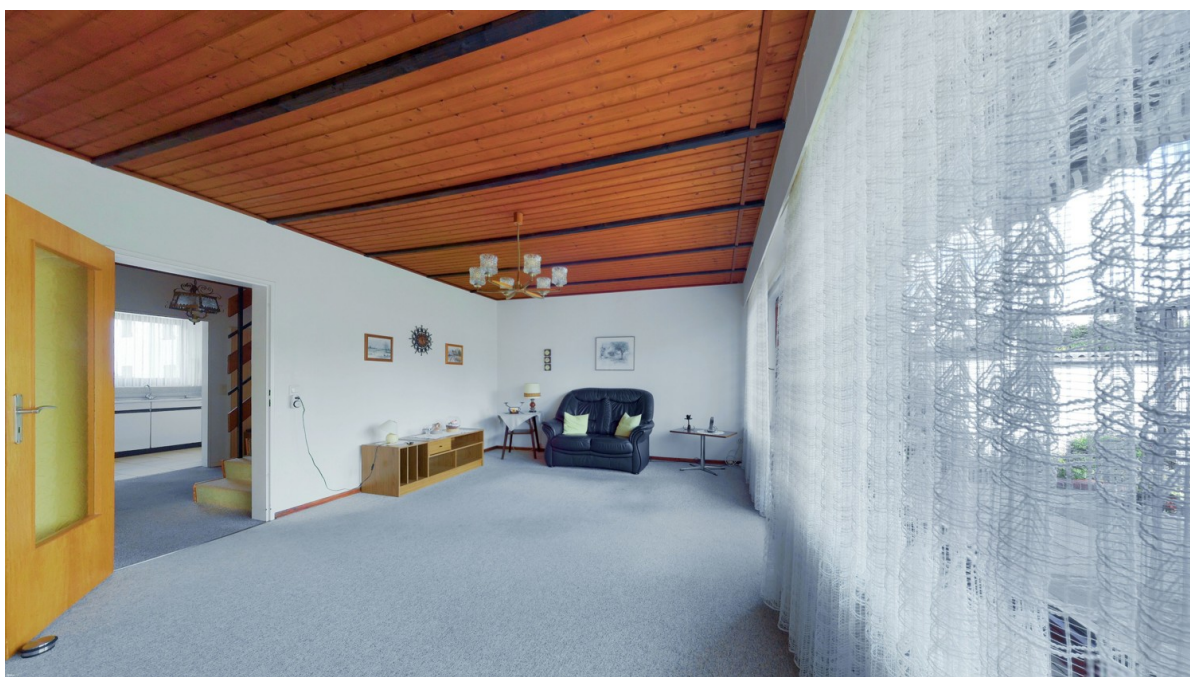
Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

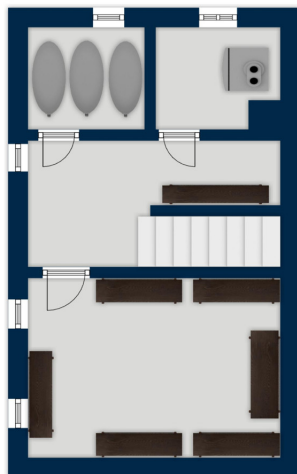
## La proprietà



Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Planimetrie





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: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Una prima impressione

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in Delmenhorst. Die Immobilie steht auf einem 653?m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 127?m<sup>2</sup>. Das Haus eignet sich insbesondere für Familien oder Paare, die ein solides Wohnobjekt mit praktischem Grundriss und einem überschaubaren Garten suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, eine Küche, ein Duschbad sowie ein separater Waschraum. Die Aufteilung ist funktional und alltagstauglich. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Zimmer zur Nutzung als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Abstellraum im Obergeschoss schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine Heizungsanlage aus dem Jahr 2011. Die Fenster sind als doppelt verglaste Holzfenster ausgeführt. Die Elektrik ist noch in zweiadriger Ausführung vorhanden. Diese Gegebenheiten bieten potenziellen Käufern die Möglichkeit, bei Bedarf Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen.

Zum Haus gehören eine Garage, ein Schuppen sowie eine kleine Werkstatt ideal für handwerkliche Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Die Terrasse ist über das Wohnzimmer erreichbar und eignet sich gut für gemütliche Stunden im Freien. Ein Balkon im Obergeschoss ergänzt das Außenangebot.

Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1969
- Wohnfläche 127 m<sup>2</sup>
- Grundstück 653 m<sup>2</sup>
- Teilweise unterkellert
- Heizung 2011
- Garage
- Schuppen und Werkstatt
- Abstellraum im OG
- Waschraum im EG
- Terrasse
- Balkon
- Pflegeleichter Garten
- Elektrik zweiadrig
- Duschbad im EG
- Doppelverglaste Holzfenster aus 1986

Codice oggetto: 25293020 - 27755 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 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.

Codice oggetto: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 191.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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.

Codice oggetto: 25293020 - 27755 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)