

Delmenhorst

# Gepflegtes Reihenmittelhaus in zentraler Lage von Delmenhorst

Codice oggetto: 25293042



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

PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 213 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25293042 - 27753 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: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25293042              |
| Superficie netta    | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 1903                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 169.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 186.60 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.03.2035    | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1903                             |

Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



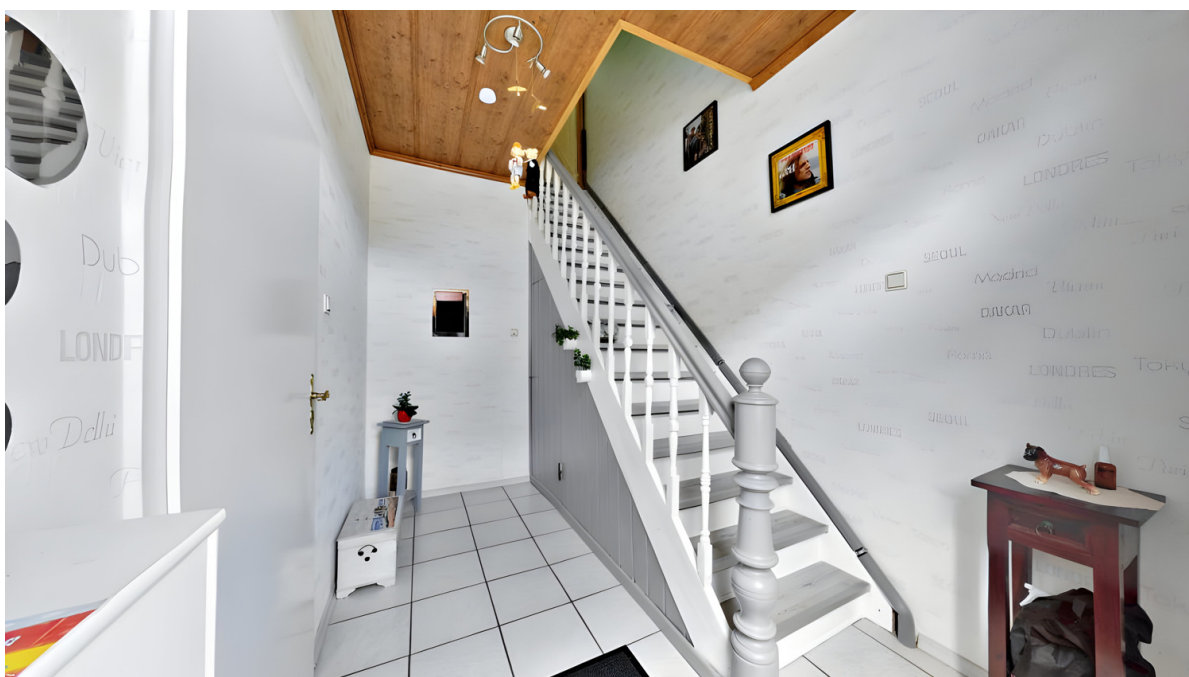
Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

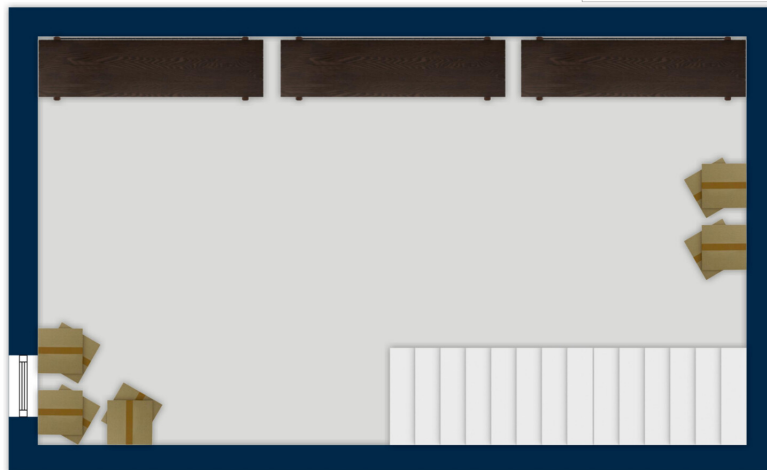
## La proprietà



Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1903 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> ein interessantes Raumangebot für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Das Haus wurde fortlaufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2021 modernisiert, wobei eine neue Zentralheizung eingebaut wurde. Die Modernisierung der Heizungsanlage sorgt für einen energiesparenden und komfortablen Wohnkomfort.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt einzustufen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein funktional gestalteter Grundriss, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und schafft optimale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Beisammensein. Ein Tageslichtbad mit Eckwanne auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort und erfüllt moderne Ansprüche an Alltag und Familienleben.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer, die als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Dank der flexiblen Raumaufteilung bietet das Haus individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich für verschiedenste Wohnkonzepte. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche auf dieser Etage stellt sicher, dass auch bei mehreren Bewohnern ausreichend Privatsphäre und Komfort geboten werden.

Das Grundstück ist vollständig umzäunt, was insbesondere für Familien mit Kindern oder Tierhaltern einen zusätzlichen Pluspunkt darstellt. Im Außenbereich steht ein Nebengebäude zur Verfügung, das sich ideal als Lagerfläche, Werkstatt oder für Hobbys eignet. Weitere Staumöglichkeiten finden Sie im Teilkeller des Hauses, der zusätzlichen Platz für Vorräte bietet.

Die Ausstattung ist als normal zu bewerten und erfüllt alle Anforderungen an ein modernes und komfortables Wohnen. Hochwertige Bodenbeläge, gepflegte Wandflächen und eine solide Grundsubstanz prägen das Gesamtbild der Immobilie.

Die Lage des Hauses ist sowohl für den täglichen Bedarf als auch für Freizeitaktivitäten ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem erreichbar. Die gewachsene Nachbarschaft und das ruhige Umfeld unterstreichen die Wohnqualität und bieten ein angenehmes Miteinander.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als eine attraktive Möglichkeit für alle, die Wert auf eine gepflegte und modernisierte Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung und praktischen Ausstattungsdetails legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebotes überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## Dettagli dei servizi

- Heizung aus 2021
- modernisierte Elektrik im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- modernisiertes Badezimmer mit Eckwanne im Erdgeschoss
- modernisiertes Duschbad im Obergeschoss
- umzäuntes Grundstück
- Nebengebäude mit Lagermöglichkeiten
- Teilkeller
- Dachboden für Lagermöglichkeiten
- Der jetzige Eigentümer hat eine nahegelegene Garage angemietet, da zum Haus keine Garage gehört

Codice oggetto: 25293042 - 27753 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 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.

Die Nordwestbahn verkehrt regelmäßig vom Hauptbahnhof Delmenhorst nach Bremen und Oldenburg. Die Autobahn A 28 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Codice oggetto: 25293042 - 27753 Delmenhorst

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 186.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.  
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: 25293042 - 27753 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)