

Delbrück

# Ihr Familienparadies in gefragter Wohnlage

Número da propriedade: 25040030



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

PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 168 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 956 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

- 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: 25040030 - 33129 Delbrück

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25040030                                             |
| Área                   | ca. 168 m²                                           |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1968                                                 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 525.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2019                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                                   |

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 03.06.2033          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 167.26 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | F                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968                              |

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen die ideale Grundlage für ein familienfreundliches Zuhause mit viel Raum und einem schönen Garten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage von Delbrück – perfekt für Familien, die gerne naturnah und gleichzeitig in der Nähe der Kernstadt wohnen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca.168m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca.956 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz zum Leben, Entspannen und Entfalten. Die Raumaufteilung ist funktional: mehrere Räume nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer und ein Keller . Das Haus wurde solide gebaut und laufend gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Es sind nur einige wenige Modernisierungsmaßnahmen notwendig, um es auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die großzügige Doppelgarage, die Ihnen nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch ausreichend Raum für Fahrräder, Gartengeräte oder eine kleine Werkstatt. Sie ist direkt am Haus gelegen und sorgt für kurze Wege – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen.

Der große Garten rundet das Gesamtbild perfekt ab: Liebevoll angelegt, bietet er viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Ob gemütliche Grillabende auf der Terrasse, ein Spielbereich für Kinder oder einfach der Genuss der Ruhe – hier finden alle Familienmitglieder ihren Lieblingsplatz.

Der naturnahe Rückzugsort macht das Grundstück zu einem echten Wohlfühlort – mit viel Potenzial für schöne Momente im Freien und praktische Nutzung im Alltag.

Auch einer baulichen Erweiterung der Immobilie steht laut aktuellem Bebauungsplan der Stadt Delbrück nicht im Wege.

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## Detalhes do equipamento

- komplett unterkellert
- Kellerräume mit Heizkörpern
- Doppelgarage mit elektr. Rolltor und höherer Durchfahrt
- Terrasse
- Zugang vom Keller in den Garten
- kleiner Gartenteich
- Regenwasserzisterne
- renoviert/saniert in 1999 im Rahmen des Dachgeschossausbau
- Dachdämmung und neu eingedeckt mit hochwertigen Tonpfannen in 1999
- neue Gastherme in 2019
- Granitfliesen in den Bädern und der Küche und dem Treppenhaus
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Echtholztüren
- Rolläden im Erdgeschoss

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## Tudo sobre a localização

Familienfreundliche Lage mit starker Infrastruktur – ideal für Ihr neues Zuhause in Delbrück.

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Delbrück, die besonders bei Familien sehr beliebt ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten und Grundschule, die für ihre gute Betreuung und engagierte pädagogische Arbeit bekannt sind. Auch die weiterführenden Schulen sind in unmittelbarer Nähe, was den Alltag mit Kindern deutlich erleichtert.

Delbrück überzeugt zudem mit einer gut ausgebauten Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege in die Innenstadt und zu den Ortsteilen sorgen für hohe Lebensqualität.

Mit dem Auto ist man über die B64 in ca. 20 Minuten in Paderborn.

Rheda Wiedenbrück und Münster sind ebenfalls durch die B 64 sehr gut erreichbar.

Ob junges Paar, Familie mit Kindern oder Generationenwohnen – diese Wohnlage bietet die idealen Voraussetzungen für ein angenehmes, gut vernetztes Leben in einer lebendigen Kleinstadt mit Herz.

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 167.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25040030 - 33129 Delbrück

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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