

Delmenhorst / Adelheide

# Geschmackvoll saniertes Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück in Delmenhorst

Objektnummer: 24293027



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

KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.561 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293027
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1954

Kaufpreis	569.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



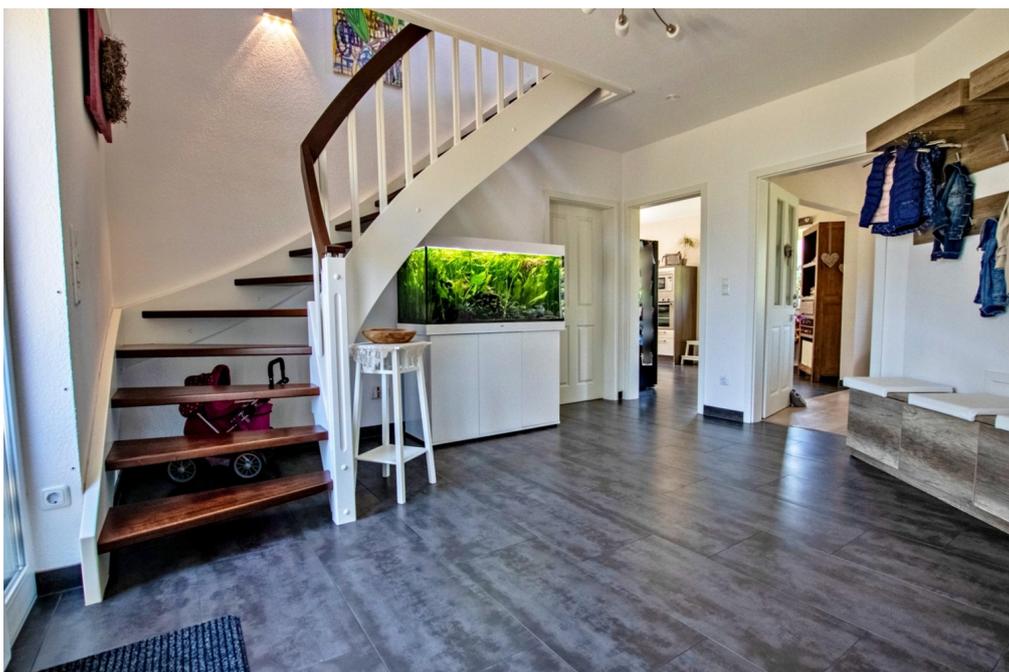
Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Ein erster Eindruck

Dieses kernsanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 3561 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde zwischen 2010 und 2012 kernsaniert und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Über den Eingangsbereich erreichen Sie die Diele des Hauses. Gleich hier wird Ihnen das offene Wohnkonzept vermittelt. Der offene Wohn- /Essbereich ist eines der Highlights der Immobilie. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung vor dem Kamin, der an kalten Tagen für eine wohlige Wärme sorgt. Über den Wohnbereich gelangen Sie in die Küche. Die Einbauküche nebst den Einbaugeräten verbleibt im Haus. Das Erdgeschoss hält weiter ein Gäste-Bad mit Dusche, ein Zimmer, das Nutzungsmöglichkeiten für Sie offen lässt und den großen Hauswirtschaftsraum für Sie bereit. Über die Treppe in der Diele erreichen Sie die Galerie des Obergeschosses. Das Obergeschoss hält zwei Zimmer für Sie bereit, die als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Außerdem finden Sie den elterlichen Schlafbereich mit separater Ankleide. Das Highlight ist das geschmackvolle Bad mit ebenerdiger Dusche und großer Badewanne. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit hinterliegendem Raum, der als Lager oder Werkstatt genutzt werden kann sowie weitere Nebengebäude, die für Abstellmöglichkeiten sorgen. Eine überdachte Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen im Freien ein. Eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten verspricht gesellige Abende im Garten. Die innovative Solarthermie sorgt für nachhaltige Energiegewinnung und niedrige Energiekosten. Die großzügige Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem echten Wohlfühlort für die ganze Familie. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur sowie eine ruhige Wohnlage, die den perfekten Ausgleich zum Alltagsstress bietet. Das Exposé zeigt nur in kleinen Auszügen, welchen Charme dieses Haus im Zusammenspiel mit dem Garten mit sich bringt. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Haus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Ausstattung und Details

- zwischen 2010 und 2012 kernsaniert
- Rollläden
- Fußbodenheizung
- abschließbare Fenster- teilweise mit bruchsicherem Glas
- Ofen
- Einbauküche mit Einbaugeräten
- Solarthermie
- Doppelgarage mit hinterliegender Werkstatt
- weitere Nebengebäude die für Abstellmöglichkeiten sorgen
- Überdachte Terrasse mit Markise
- Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten
- Bewässerungsmöglichkeiten im Garten über Anschlussstellen

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Alles zum Standort

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. Die Immobilie ist im Stadtteil Adelheide gelegen. Die infrastrukturelle Anbindung durch die umliegenden Autobahnen ist ideal für Berufspendler. 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.

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.67 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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.

Objektnummer: 24293027 - 27755 Delmenhorst / Adelheide

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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