

Delmenhorst

# Schöne Maisonette Wohnung mit Garten in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 24293052



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

**KAUFPREIS: 233.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

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

Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293052
Wohnfläche	ca. 100,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	233.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

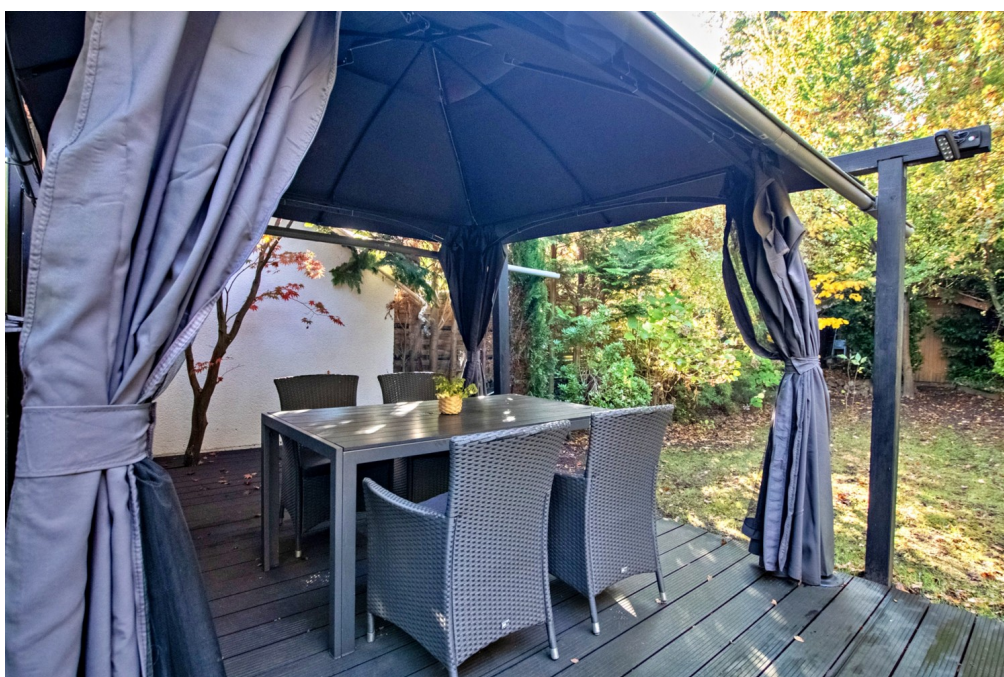
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	208.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



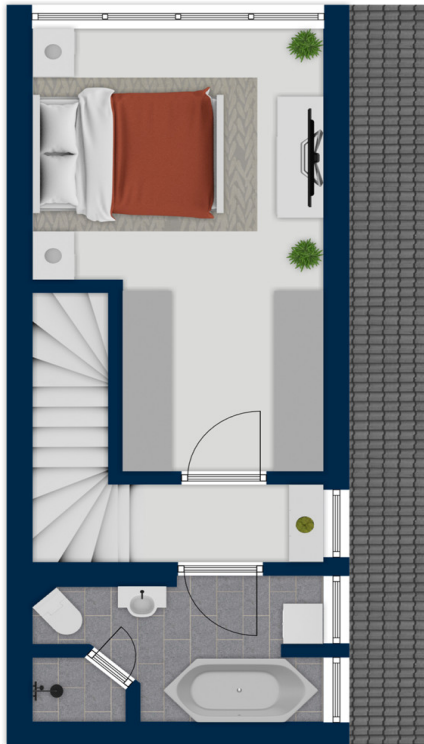


Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

# Grundrisse

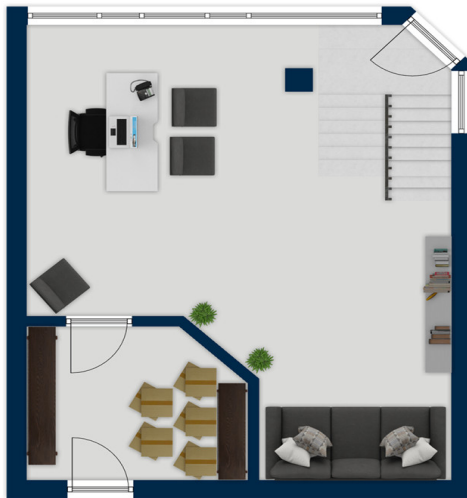


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine reizvolle Maisonette-Wohnung, die mit einer Wohnfläche von rund 100,49 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause bietet. Die im Jahr 1983 erbaute Wohnung beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die sowohl Funktionalität als auch Lebensqualität in den Vordergrund stellen. Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst insgesamt vier Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine moderne Einbauküche, die nahtlos in das Raumkonzept integriert ist und keine Wünsche offenlässt. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen, während die großen Fensterfronten viel Tageslicht hereinlassen und für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer, ein Rückzugsort, der für Erholung und Ruhe steht. Daneben liegt das Badezimmer, ausgestattet mit funktionalen Sanitärobjekten. Die zusätzlichen zwei Zimmer können individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer gestaltet werden und bieten somit viel Flexibilität für diverses Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist der Süd-West-Garten mit angrenzender Terrasse, der zur Wohnung gehört. Diese großzügige Außenfläche lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, eigene gärtnerische Ideen umzusetzen. Ob für ein Abendessen im Freien oder einfach zum Genießen der Nachmittags- und Abendsonne – dieser Außenbereich ergänzt das Wohnangebot perfekt. Ein weiteres Plus ist das Gäste-WC im Eingangsbereich der Wohnung, das den Komfort erhöht und den Hauptwohnbereich entlastet. Die Wohnung ist zusätzlich mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, was schnelles Internet und modernste Kommunikationstechnologie gewährleistet. Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser attraktiven Immobilie gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihren Pkw sicher und witterungsgeschützt unterbringt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen geeignet ist, die Wert auf ein modernes und komfortables Zuhause legen. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser ansprechenden Maisonette-Wohnung zu überzeugen. Ein Platz, der nicht nur durch seine durchdachte Architektur, sondern auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten beeindruckt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- Süd-West Garten mit Terrasse
- großzügige Fensterfronten
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Glasfaseranschluss im Haus
- Direkter Zugang zum Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## 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, 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.

Objektnummer: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 208.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24293052 - 27749 Delmenhorst

## 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)