

Delmenhorst

## Gepflegte DHH in ruhiger Lage von Deichhorst

Property ID: 24293026

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 264 m<sup>2</sup>

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## At a glance

Property ID	24293026	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 99,2 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1963		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	186.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.02.2026	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



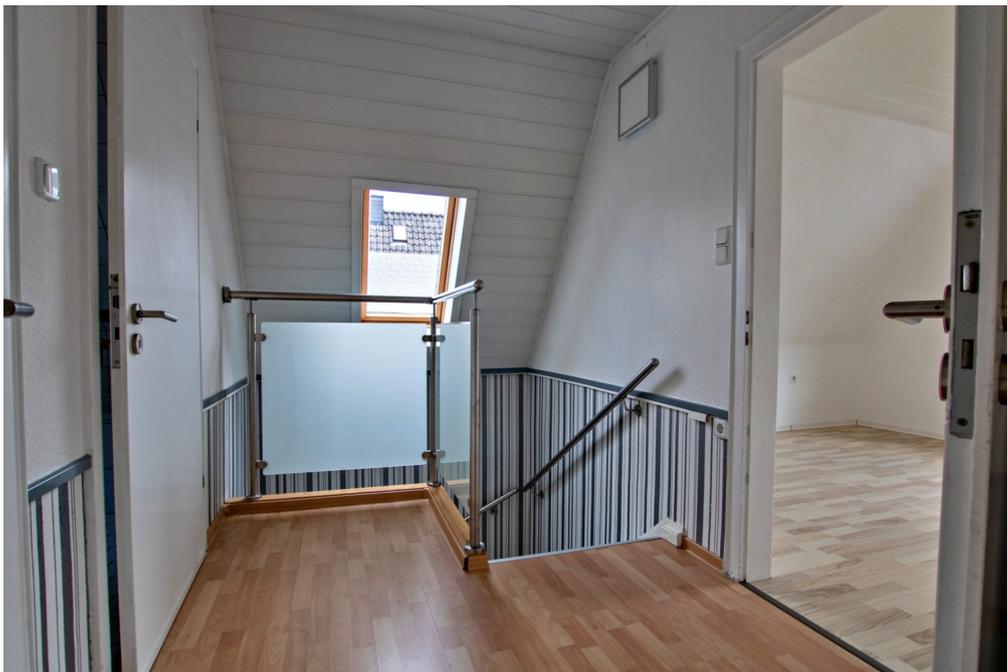
Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



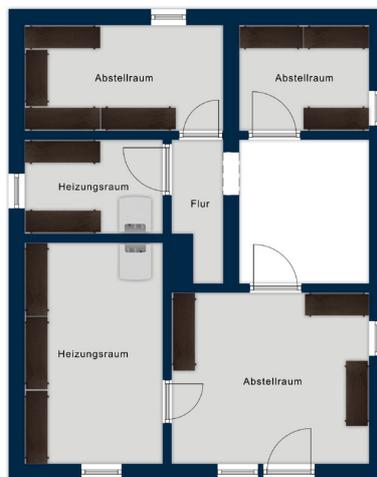
Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## The property



Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963 bietet auf ca. 99,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, sowie 1 Badezimmer. Eine Einbauküche nebst elektrischen Einbaugeräten verbleibt im Haus. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Keller, eine Garage und ein eingezäunter Garten, ideal zum Spielen oder Entspannen an sonnigen Tagen. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC sowie ein Vollbad im Obergeschoss. Die Zentralheizung von 2022 sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, bietet aber alles, was man für ein gemütliches Zuhause benötigt. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig, so dass man von hier aus sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch die Ruhe in der Nachbarschaft genießen kann. Eine Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Stunden mit der Familie. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktive Immobilie für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz im Innen- und Außenbereich sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen Eindruck zu verschaffen.

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## Details of amenities

- Gas-Brennwerttherme 2022
- Einbauküche
- Rollläden, im Wohnzimmer zum Teil elektrisch
- Keller
- Garage
- eingezäunter Garten
- Gäste-WC
- Vollbad im Obergeschoss

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## All about the location

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. Die Immobilie ist in ruhiger Sackgassenlage von Delmenhorst gelegen. Nahversorger und die Autobahn sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 186.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

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.

Property ID: 24293026 - 27753 Delmenhorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)