

Delmenhorst

# Großzügiges Einfamilienhaus in Delmenhorst / Deichhorst

CODE DU BIEN: 24293013



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

PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 701 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24293013
Surface habitable	ca. 176,77 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	469.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	120.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété



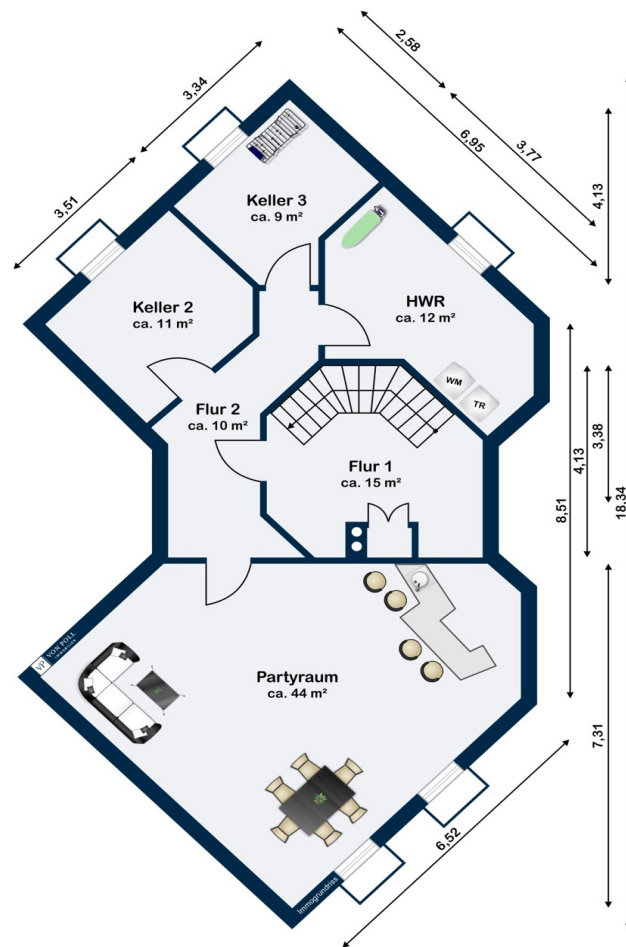
CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## La propriété

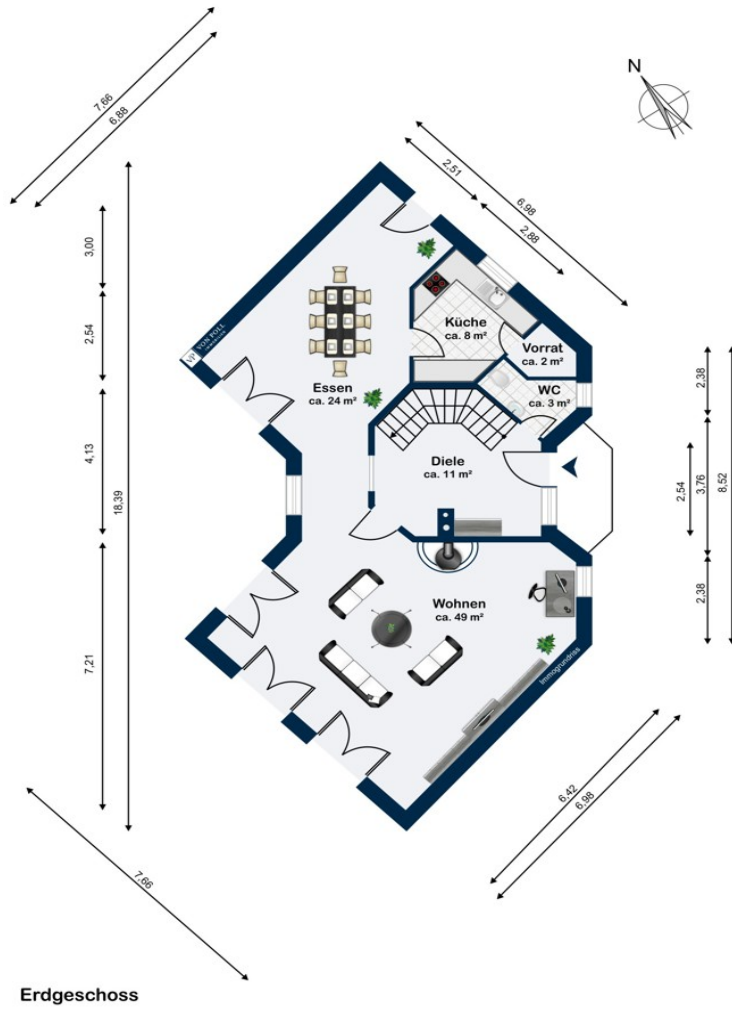


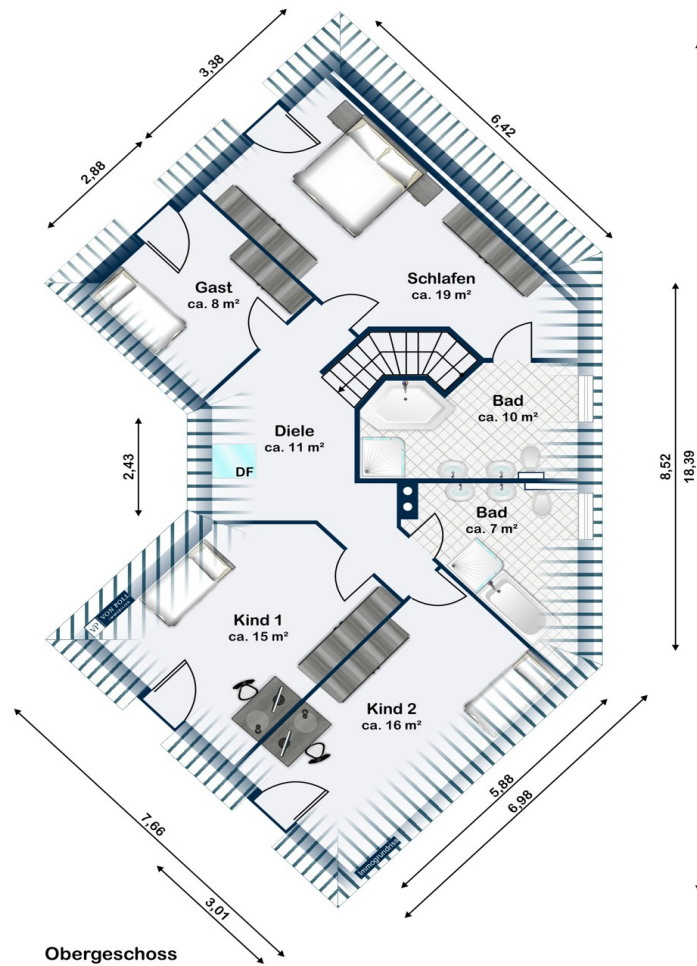
CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Plans d'étage



Kellergeschoss





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Une première impression

Ein herzliches Willkommen im zentral gelegenen und vor allem bevorzugten Ortsteil Deichhorst von Delmenhorst. Diese schöne Immobilie überzeugt durch ihre einzigartige Bauweise und die schöne Lage in einer sehr ruhigen Sackgassenstraße. Der Baustil fügt sich wunderbar in die gewachsene Umgebung ein und bietet ein ideales Zuhause für Paare die es großzügig wünschen und natürlich für Familien mit Kindern. Die Parkanlage „Graft“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig schnell zu erreichen. Diese im Jahre 1993 erbaute Immobilie besticht durch ihren großzügigen und gut durchdachten Grundriss. Es erwarten Sie insgesamt ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit insgesamt 5 geräumigen Zimmern, auf einem ca. 701 m<sup>2</sup> pflegeleichten Grundstück. Wir beginnen unseren Rundgang im Eingangsbereich. Gleich beim Betreten des Eingangs sehen Sie die großzügigen Ausmaße dieser Immobilie. Über eine verglaste Holztür erreichen Sie den ca. 73 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Dieser besticht durch eine offene und helle Gestaltung mit großen bodentiefen Fensterelementen. Ein Kachelofen mit Sitzmöglichkeit fügt sich hervorragend in das Wohnzimmer ein. Die Küche ist ebenfalls über den Wohn- und Essbereich zu erreichen und ist im Kaufpreis inkludiert. Von der Küche aus gelangen Sie in einen kleinen separaten Vorratsraum. In das Obergeschoss gelangen Sie über eine geschwungene helle Holzterrasse im Empfangsbereich. Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer und das geräumige elterliche Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ein weiteres Vollbad befindet sich bei den Kinderzimmern. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über ca. 101 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt über vier Räume. In dem größten Kellerraum mit ca. 44 m<sup>2</sup> befindet sich ein Partyraum mit Bar. Der Garten mit West-Ausrichtung bietet viele Möglichkeiten für entspannte Stunden oder auch genügend Platz für Spielmöglichkeiten. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein. Das Grundstück ist mit einer Hecke eingefriedet. Zu dem Haus gehören eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und ein zusätzlicher separater Abstellraum für Gartengeräte. Sichern Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns auf Sie! \*\*Anzumerken ist, dass die Größenangaben auf Angaben der Auftraggeber beruhen und dass für deren Richtigkeit keinerlei Haftung übernommen werden kann. \*\*

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Détails des commodités

- Doppelgarage ca. 38 m<sup>2</sup> mit elektr. Sektionaltor ( neuer Motor 2019 ) und separatem Abstellraum
- Terrasse - Vorrichtung für elektrische Markise vorhanden
- Rolläden vollautomatisch, aber auch einzeln getrennt zu betätigen
- Vollkeller ca. 101 m<sup>2</sup> mit einer Bar mit Wasseranschluss und insgesamt vier Räumen
- Brennwertkessel von 2007 mit Warmwasser Schichterwärmung
- Armaturen in beiden Bädern unter Putz verlegt
- Gäste-WC
- Vorratsraum
- Zwei Bäder, eines davon "Bad en Suite"
- Kachelofen mit Sitzfläche
- Einbauküche aus dem Baujahr mit separatem Vorratsraum
- Grundwasserbrunnen für die Gartenbewässerung
- Auffahrt bis zur Haustür ist breit genug für PKW

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 120.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24293013 - 27753 Delmenhorst

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)