

Delmenhorst

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garten

CODE DU BIEN: 25293020



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

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 653 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 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: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25293020
Surface habitable	ca. 127 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 13 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2035	Consommation d'énergie	191.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

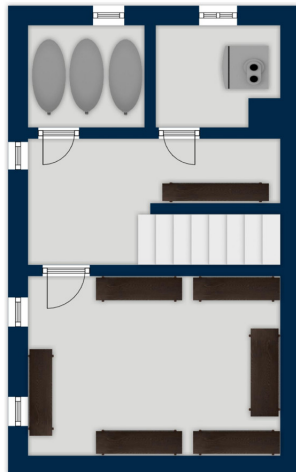
## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Une première impression

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in Delmenhorst. Die Immobilie steht auf einem 653?m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 127?m<sup>2</sup>. Das Haus eignet sich insbesondere für Familien oder Paare, die ein solides Wohnobjekt mit praktischem Grundriss und einem überschaubaren Garten suchen. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, eine Küche, ein Duschbad sowie ein separater Waschraum. Die Aufteilung ist funktional und alltagstauglich. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Zimmer zur Nutzung als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Abstellraum im Obergeschoss schafft zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über eine Heizungsanlage aus dem Jahr 2011. Die Fenster sind als doppelt verglaste Holzfenster ausgeführt. Die Elektrik ist noch in zweiadriger Ausführung vorhanden. Diese Gegebenheiten bieten potenziellen Käufern die Möglichkeit, bei Bedarf Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen. Zum Haus gehören eine Garage, ein Schuppen sowie eine kleine Werkstatt ideal für handwerkliche Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Die Terrasse ist über das Wohnzimmer erreichbar und eignet sich gut für gemütliche Stunden im Freien. Ein Balkon im Obergeschoss ergänzt das Außenangebot.

CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Détails des commodités

- Baujahr 1969
- Wohnfläche 127 m<sup>2</sup>
- Grundstück 653 m<sup>2</sup>
- Teilweise unterkellert
- Heizung 2011
- Garage
- Schuppen und Werkstatt
- Abstellraum im OG
- Waschraum im EG
- Terrasse
- Balkon
- Pflegeleichter Garten
- Elektrik zweiadrig
- Duschbad im EG
- Doppelverglaste Holzfenster aus 1986



CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 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: 25293020 - 27755 Delmenhorst

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 191.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

CODE DU BIEN: 25293020 - 27755 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)