

Delmenhorst- Stickgras

# Reihenmittelhaus in Spielstraße

CODE DU BIEN: 24293058



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

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 235 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

- 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: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24293058
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	245.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1991
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 18 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	80.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## La propriété





CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## La propriété



CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

# La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 235 m<sup>2</sup>. Das 1981 erbaute Haus wurde zuletzt 1991 modernisiert und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche ansprechende Ausstattungsmerkmale aus. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Windfang, der mit einem praktischen Abstellraum ausgestattet ist. Direkt im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC. Der großzügige Wohnbereich begeistert mit direktem Zugang zu einem beheizten Wintergarten, der zusätzliche Staufläche bietet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht Ihnen einen sofortigen Start in Ihr neues Zuhause. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich über drei Etagen verteilen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit einem angeschlossenen Balkon. Angrenzend an das Schlafzimmer ist zudem eine Ankleide vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die zentrale Heizungsanlage sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme. Die 2020 erneuerten Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden tragen zur Energieeffizienz und zum Komfort bei. Das Dachgeschoss ist ebenfalls ausgebaut und beherbergt einen Hobbyraum bzw. Wäscheraum. Hier gibt es zudem eine Infrarotsauna, die für entspannende Momente nach einem langen Tag sorgt. Der Außenbereich des Hauses besticht durch einen gepflegten Garten, der vielseitig nutzbar ist. Die Garage, die mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet ist, ermöglicht bequemes Parken und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard und ist auf die Bedürfnisse des modernen Wohnens abgestimmt. Die zentrale Heizungsanlage wurde im Zuge der letzten Modernisierung, die den Wärmeezeuger umfasste, optimiert. Der Zustand des Hauses ist gepflegt, sodass Ihnen der Einzug leichtfallen wird. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein Eigenheim suchen, das eine gute Balance zwischen Wohnkomfort und praktischen Annehmlichkeiten bietet. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl Rückzugsorte als auch Gemeinschaftsflächen und bietet für jeden Anspruch das passende Umfeld. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorteilen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## Détails des commodités

- Kunststofffenster aus 2020
- elektrische Rollläden
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Windfang mit Abstellraum
- Gäste-WC im EG
- Einbauküche
- Wintergarten beheizt mit Staufläche
- schön angelegter Garten
- Elternschlafzimmer mit Balkon
- Ankleide
- Infrarotsauna
- Hobbyraum / Wäscheraum im DG

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## 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 Industriedenkmälern 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: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 80.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

CODE DU BIEN: 24293058 - 27751 Delmenhorst- Stickgras

## 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)