

Delmenhorst

# Seltene Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zur Graft

**CODICE OGGETTO: 24293022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24293022	Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Superficie netta	ca. 93 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riquilificazione	2007
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 59 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1964		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	283.57 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.05.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst

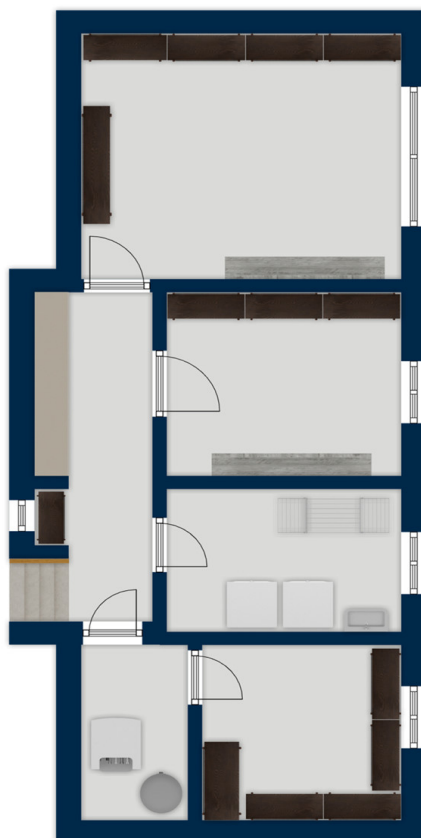
# Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst**

## Una prima impressione

Dieses charmante Reihenendhaus begeistert durch seine unmittelbare Nähe zur Graft. Das Haus aus dem Jahr 1964 bietet auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie oder ein Paar. Es befindet sich auf einem ca. 334 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 2 weitere Zimmer, die Ihnen freie Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich, der Ihnen durch großzügige Fensterflächen den Blick in den uneinsehbaren Garten freigibt. Die Immobilie hält weiterhin einen Küchenbereich ohne Einbauküche und das 2007 modernisierte Duschbad für Sie bereit. Für weiteres Platzangebot, insbesondere Abstellfläche, sorgt die großteilige Unterkellerung mit einem Hauswirtschaftsraum, 3 weiteren Räumen sowie dem Heizungsraum. Das Haus besticht neben der gelungenen Raumaufteilung durch seine attraktive Lage in einer Sackgasse, die Ruhe und Naturverbundenheit garantiert. Besonders die Terrasse in sonnenbegünstigter Ausrichtung und der durch schöne Bepflanzung uneinsehbare Garten, lassen Sie den Stress des Alltags vergessen. Auch für Ihr Fahrzeug ist gesorgt. Eine Garage mit eigenem Wasseranschluss rundet dieses Angebot ab. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien und Paare, die viel Wert auf Ruhe und Natur legen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von diesem charmanten Haus mit großem Potenzial selbst zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst**

## Dettagli dei servizi

- Holzfenster doppelt verglast
- Südwest-Terrasse
- Garage mit Wasseranschluss und Heizung
- Stäbchen Parkettboden im Wohnzimmer
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Duschbad aus 2007
- Sackgassenlage
- naturverbundene Umgebung
- großer Hauswirtschaftsraum
- großteilige Unterkellerung

**CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie ist in idyllischer, unmittelbarer Nähe zur Delmenhorster Graft gelegen. Die Graft bietet neben unzähligen, naturverbundenen Spazier- und Fahrradwegen mannigfaltige Möglichkeiten um sich auf den gepflegten Grünflächen vom Stress des Alltags zu erholen. Mit dem Tretbootverleih, der Minigolfanlage und der neuen Disc-Golf Anlage ist zusätzlich ein breites Angebot an Spiel und Spaß gegeben. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 283.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24293022 - 27749 Delmenhorst**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)