

Delbrück

# Familienidyll in Delbrück!

Objektnummer: 25040011



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 364 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	25040011
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	56.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



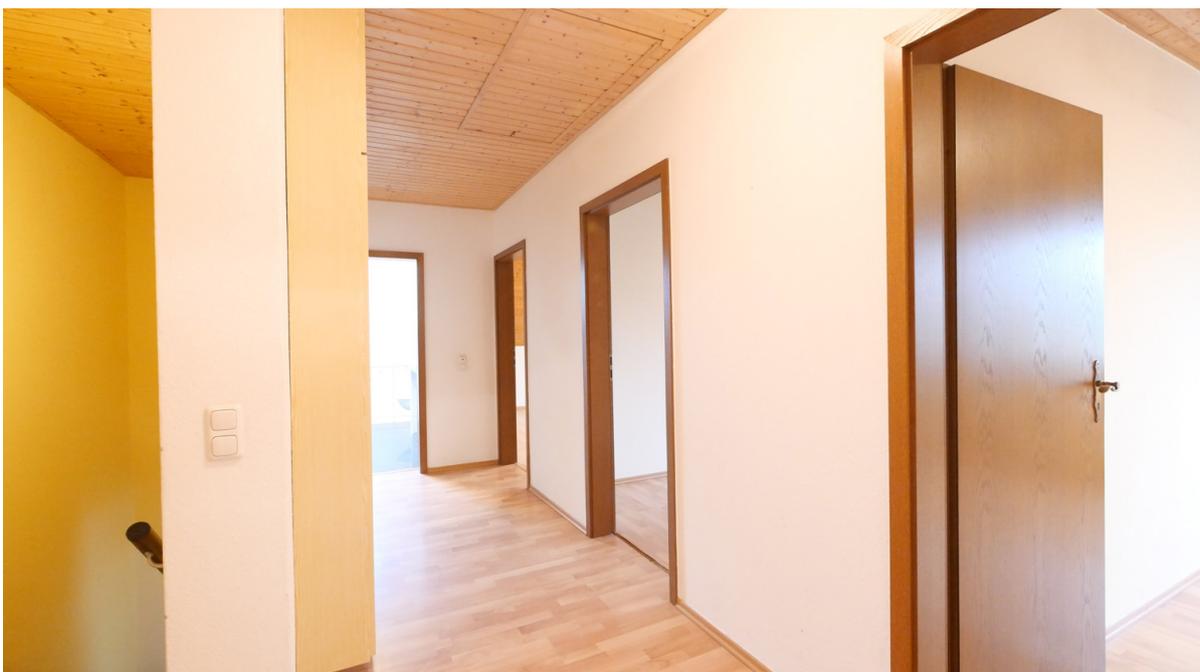
Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Doppelhaushälfte, in ruhiger Sackgassenlage, wird Sie begeistern! Die Immobilie ist verklindert und bietet auf 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine sehr vorteilhafte Raumaufteilung. Das Haus wurde zudem in den 2000er Jahren umfangreich modernisiert. So wurde u. a. die Dachdämmung optimiert und eine Solarthermieanlage, mit Warmwasserspeicher, installiert. Aber auch die Grundbausubstanz wurde überdurchschnittlich wertig ausgeführt. Ebenso ist der Grundriss hier sehr gelungen: Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur in den großen Essbereich, direkt neben der Küche. Der Essbereich ist halboffen mit dem Wohnzimmer verbunden, welches sich zwei Treppenstufen niedriger befindet. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie ebenerdig Terrasse und Garten. Zudem bietet das Erdgeschoss ein Gäste-WC, einen kleinen Abstellraum und den Hauswirtschaftsraum. Über eine massive Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches Ihnen drei geräumige Schlafräume und ein etwas kleineres Zimmer bietet, welches z. B. als Büro nutzbar ist. Hinzu kommt selbstverständlich noch das Bad, mit Wanne und Dusche. Das Haus ist nicht unterkellert. Hinreichend Stauraum bietet Ihnen dafür der komplett gedämmte Dachboden, welchen Sie, per Einschubtreppe, über das Dachgeschoss betreten können. Zudem verfügt die Immobilie über eine Garage und ein Carport.

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Ausstattung und Details

- volle Verklinkerung
- Gasheizung
- Solarthermie für Warmwasser
- Pelletofen (defekt, aber austauschbar)
- Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken
- Fliesenboden im EG, Laminat im DG
- Dreifachverglasung (außer Dachflächenfenster)
- überbreite Garage, plus Carport

### Bausubstanz:

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet. Gemäß Bauakte wurden hierzu Poroton- oder Gasbetonsteine für die Außenwände und Kalksandstein für die Innenwände verwendet.

Aufbau Außenwände: 24 cm Mauerwerk, 4 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Klinkermauerwerk (43,5 cm Außenwandstärke)

tragende Innenwände: 24 cm; nicht tragende Innenwände 11,5 cm

Das Dach wurde (nachträglich) bis in die Spitze gedämmt.

### Modernisierungen:

Die gesamte Dachfläche wurde ab 2003 energetisch aufgewertet, einschließlich Austausch der Dachflächenfenster. 2008 wurden die Haustür und alle weiteren Fenster erneuert. (3fach-Verglasung) Darüber hinaus wurden ab 2003 u. a. die Gasheizung ausgetauscht, eine Solarthermie und ein Pelletofen installiert und das Bad komplett erneuert.

### Mängel:

In den letzten Jahren wurde das Haus leider vernachlässigt, weshalb ein paar Rollläden derzeit defekt sind und der Pelletofen im Wohnzimmer nicht betriebsbereit ist. Zudem gibt es den ein oder anderen Renovierungsbedarf.

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Alles zum Standort

Delbrück ist mit seinen rund 33.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis Paderborn und bietet daher eine komplette Infrastruktur mit Kindergärten und diversen Schulen, einschließlich eines Gymnasiums. Neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet Delbrück auch ein großes Sport- und Freizeitangebot. Diese Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und kinderfreundlichen Wohnlage. Kindergärten, Schulen und Nahversorgung sind auch fußläufig gut erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Zur A33 gelangen Sie in nur ca. 10 Autominuten. Delbrück kombiniert die Nähe zur Natur mit einem urbanen und modernen Umfeld.

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 56.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist B. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen, Innenfotos und Grundrisse. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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.

Objektnummer: 25040011 - 33129 Delbrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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