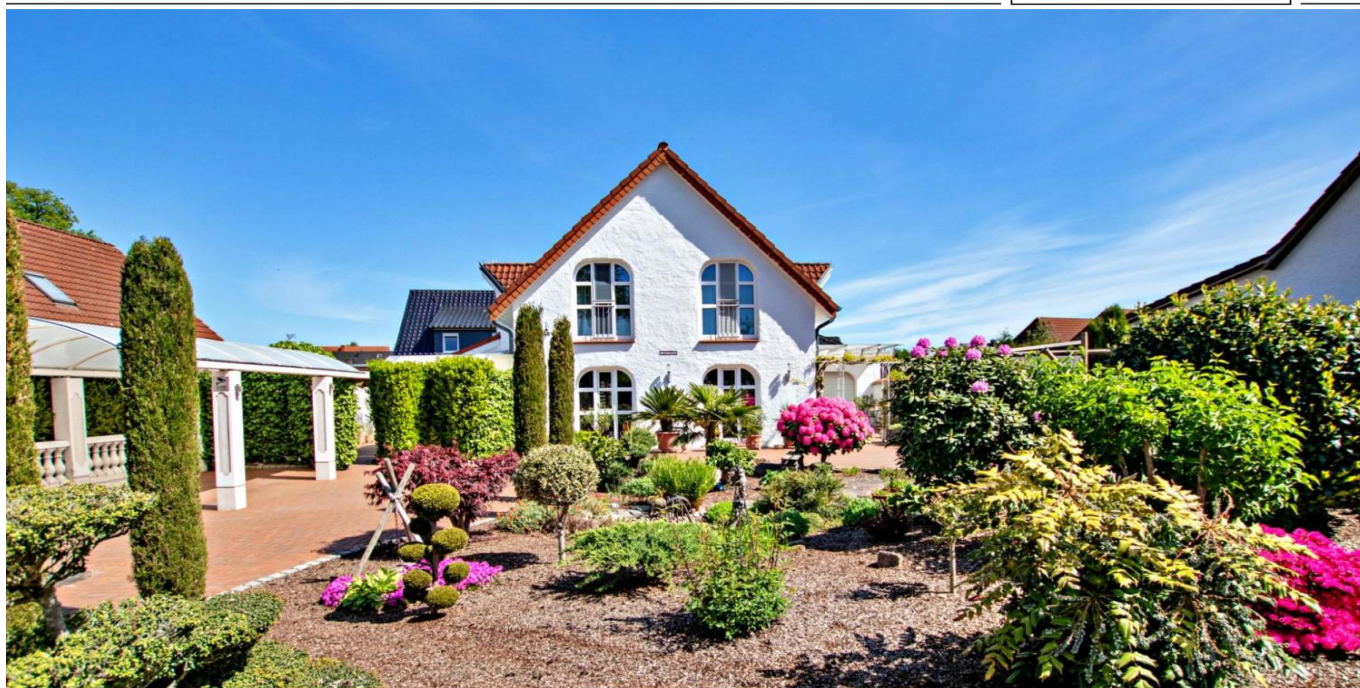


Delmenhorst

# Gepflegtes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Stickgras

Objektnummer: 25293002



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 559 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25293002                |
| Wohnfläche   | ca. 123 m²              |
| Zimmer       | 4                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1990                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 425.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche                             |

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 109.19 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.02.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1990              |

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Grundrisse





Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1990 erbaut und 1998 durch eine Garage und 2001 durch einen Anbau erweitert wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 559 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es verfügt über vier Zimmer und ein Badezimmer, was es ideal für Familien oder Paare geeignet ist. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- / Essbereich mit einem gemauerten Kaminofen, der zu gemütlichen Abenden einlädt. Der Wohnbereich ist zudem mit einer Infrarotheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung versehen, die gleichmäßige Wärmeverteilung garantiert. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für Hobbyköche und ist perfekt in den Raum integriert. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und beinhaltet sowohl eine Whirlpoolwanne als auch eine Runddusche, die für ein erhöhtes Maß an Komfort sorgen. Zusätzlichen Luxus bietet die Sauna, die im Haus installiert wurde. Das Gäste-WC ist mit einem Urinal versehen und bietet somit zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher. Die Ausstattung des Hauses beinhaltet außerdem eine Gas-Therme, die 2022 erneuert wurde, sowie eine Photovoltaikanlage, die nachhaltige Energienutzung ermöglicht. Hochwertige Kunststofffenster, teilweise dreifach verglast (2016), sowie ein Holzfenster im Esszimmer (2011) tragen zur energetischen Effizienz bei. Elektrische Rollläden an mehreren Fenstern sorgen zudem für zusätzlichen Komfort. Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die in den Sommermonaten für Abkühlung sorgt. Das ausgebaute und gedämmte Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche. Das Haus verfügt eine überdachte Terrasse mit Seitenmarkise, die zum Entspannen einlädt. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und mit einem elektrischen Gartentor versehen. Zur Immobilie gehören zudem eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein Carport. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Das Vorhandensein eines kleinen Kellers ergänzt die Lagermöglichkeiten im Haus. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur und vereint komfortables Wohnen mit einer Vielzahl moderner Annehmlichkeiten. Dieses Einfamilienhaus stellt eine ideale Wahl für Käufer dar, die auf der Suche nach einem gut ausgestatteten und gepflegten Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1990, Anbau einer Garage 1998 und 2001 Erweiterung Anbau
- Kaminofen gemauert
- Gas-Therme 2022
- Photovoltaikanlage 2022, 4 kWp, noch nicht angeschlossen
- Glasfaseranschluss
- zusätzlich Infrarotheizung im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Einbauküche
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Carport
- Terrassenüberdachung mit Seitenmarkise
- Grundstück eingezäunt
- teilweise elektrische Rollläden
- Hauseingangstür u. Nebeneingangstür mit Rollläden
- Kunststoffenster 3-fach verglast teilweise 2016
- Holzfenster Esszimmer 2011
- Gäste-WC mit Urinale
- Sauna
- Klimaanlage Schlafzimmer
- Bad mit Whirlpool Wanne und Runddusche
- kleiner Keller
- Gartenhaus
- elektrisches Gartentor
- Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 109.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25293002 - 27749 Delmenhorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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)