

Delbrück

# Familienidyll in Delbrück!

CODICE OGGETTO: 25040011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 364 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

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

**CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25040011
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	56.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.10.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück**

## Una prima impressione

Diese geräumige Doppelhaushälfte, in ruhiger Sackgassenlage, wird Sie begeistern! Die Immobilie ist verklankert 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.

**CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück**

## Dettagli dei servizi

- 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.



**CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25040011 - 33129 Delbrück

## Partner di contatto

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

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)