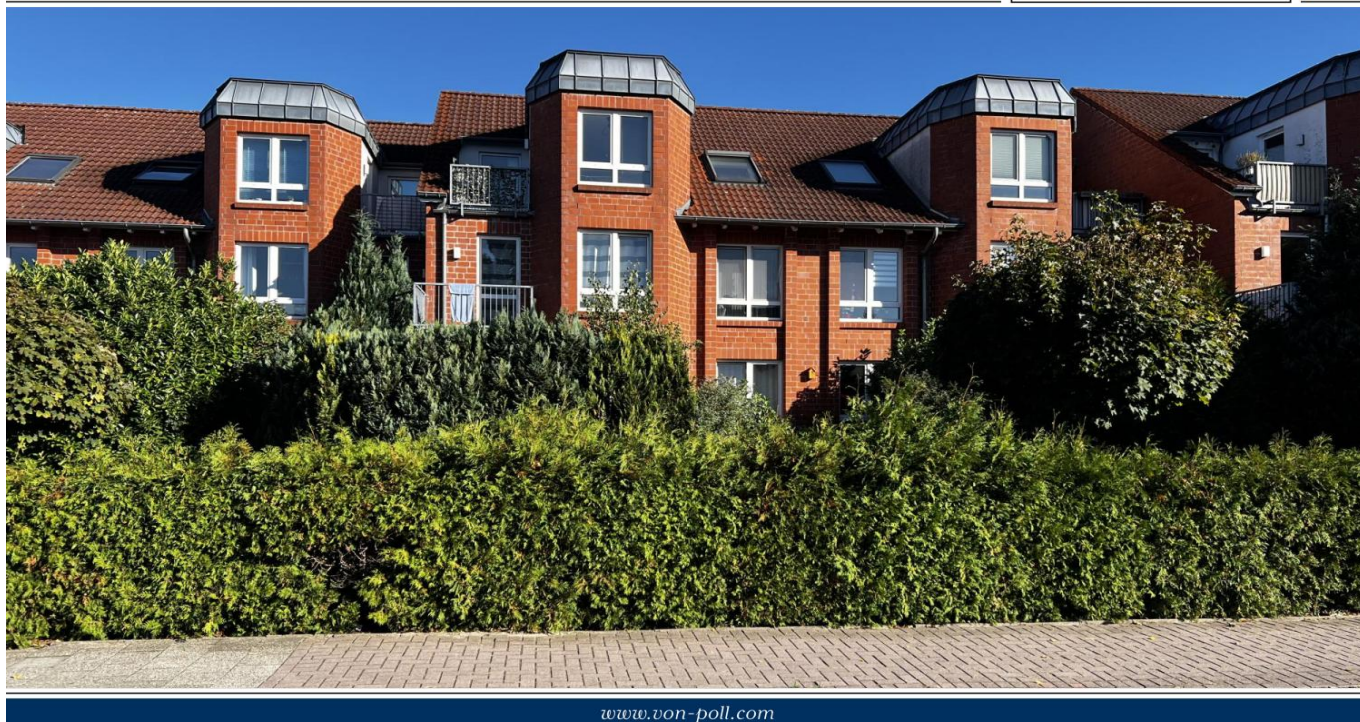


Delmenhorst

## 3-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Delmenhorst

*CODICE OGGETTO: 25293044*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 148.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 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: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25293044              |
| Superficie netta    | ca. 74 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1993                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 148.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.11.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 108.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



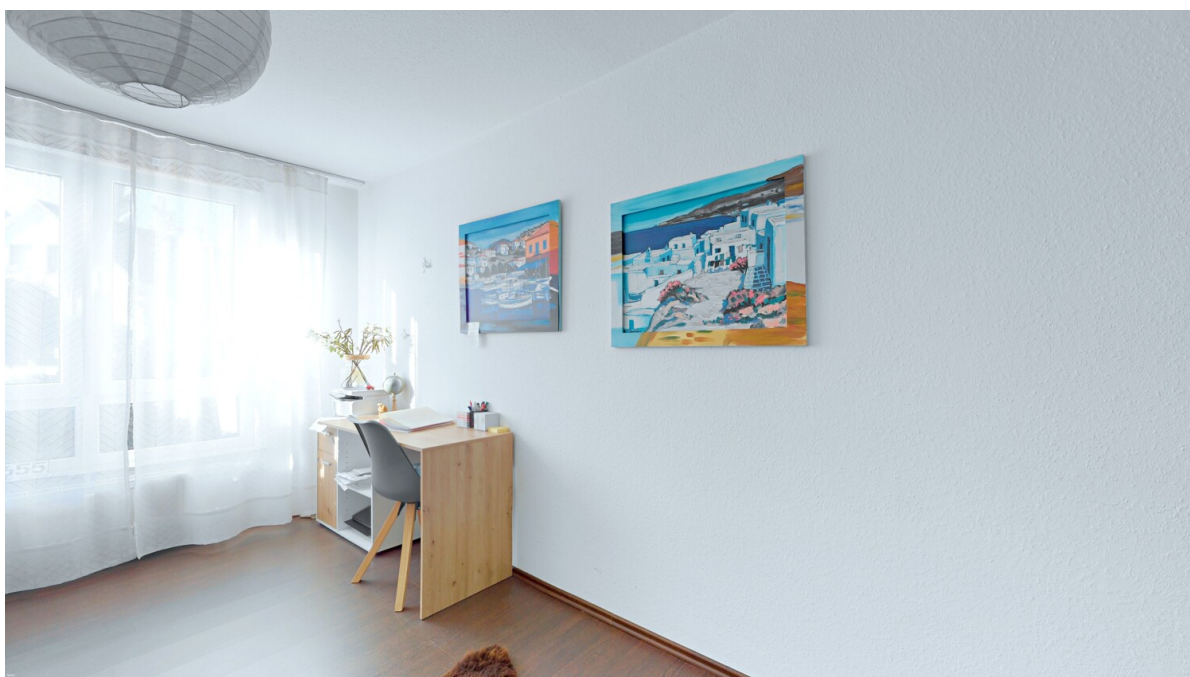
CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



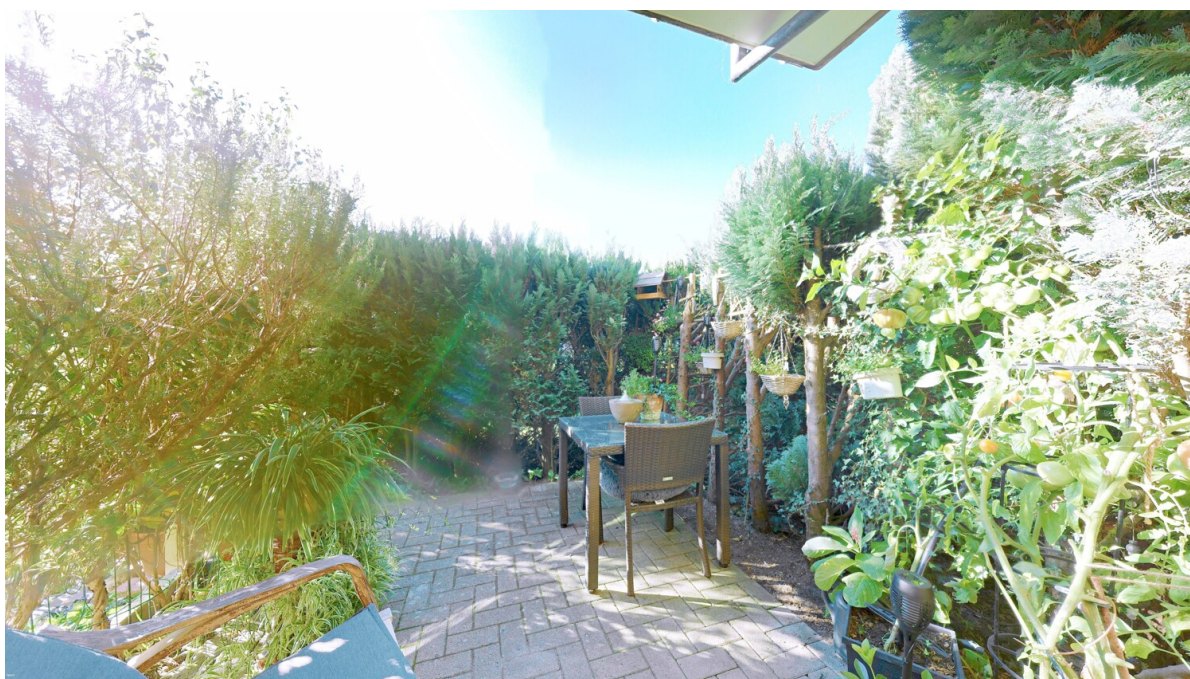
CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst

## Planimetrie



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: 25293044 - 27753 Delmenhorst**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993. Sie überzeugt durch einen praktischen Schnitt, helle Räume und eine solide Ausstattung.

Der Wohn- und Essbereich bietet Zugang zur Terrasse mit kleinem Gartenanteil. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Neben dem Schlafzimmer gibt es ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer. Das Bad verfügt über Wanne, Dusche und Anschluss für die Waschmaschine.

Ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz am Haus runden das Angebot ab. Das ruhige Wohnumfeld bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit sowohl als Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

**CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst**

## Dettagli dei servizi

- Aktuell vermietet
- Baujahr 1993
- Erdgeschoss Wohnung
- 3 Zimmer
- Wohnfläche ca. 74m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Gartenanteil
- Gepflegte Einbauküche
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Bade & Duschbad
- PKW Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25293044 - 27753 Delmenhorst**

## Partner di contatto

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

**Tel.:** +49 4222 - 94 62 07 0

**E-Mail:** ganderkesee@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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