

Delmenhorst

Attraktive Kapitalanlage in Delmenhorst

Número de propiedad: 26293013



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 559 m²**

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

De un vistazo

Número de propiedad	26293013
Superficie habitable	ca. 152 m ²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Ocupación a partir de	22.06.2026
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1929
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	245.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	348.98 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	18.06.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

La propiedad



Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

La propiedad



Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

La propiedad



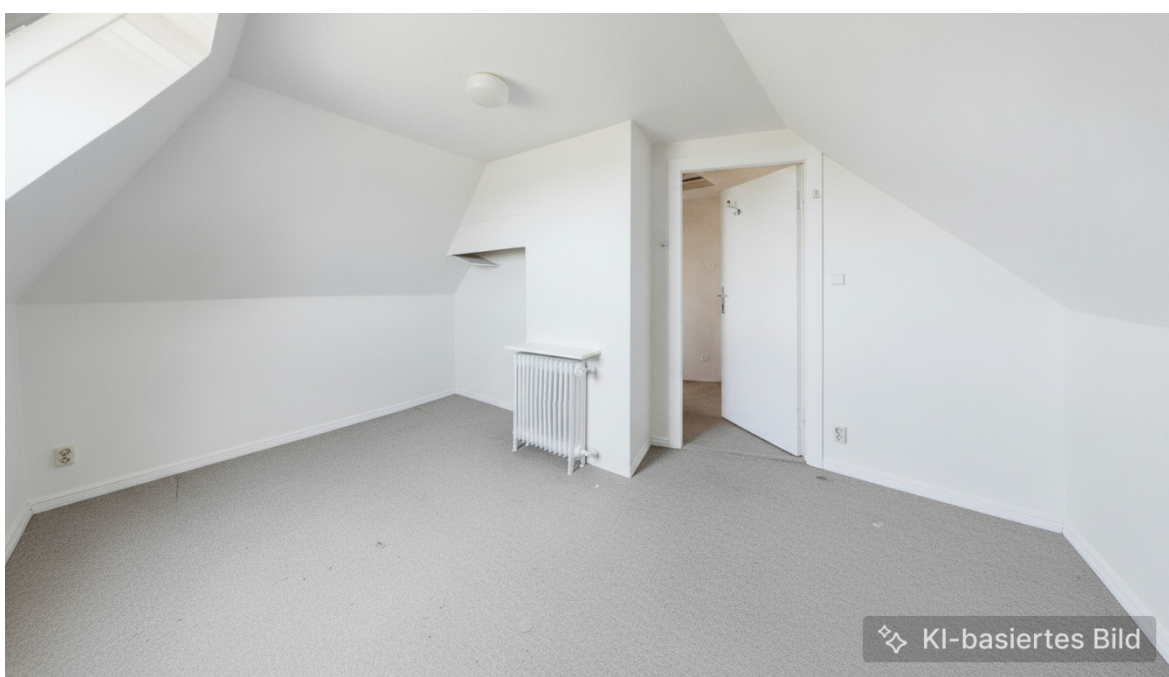
Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

La propiedad



Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

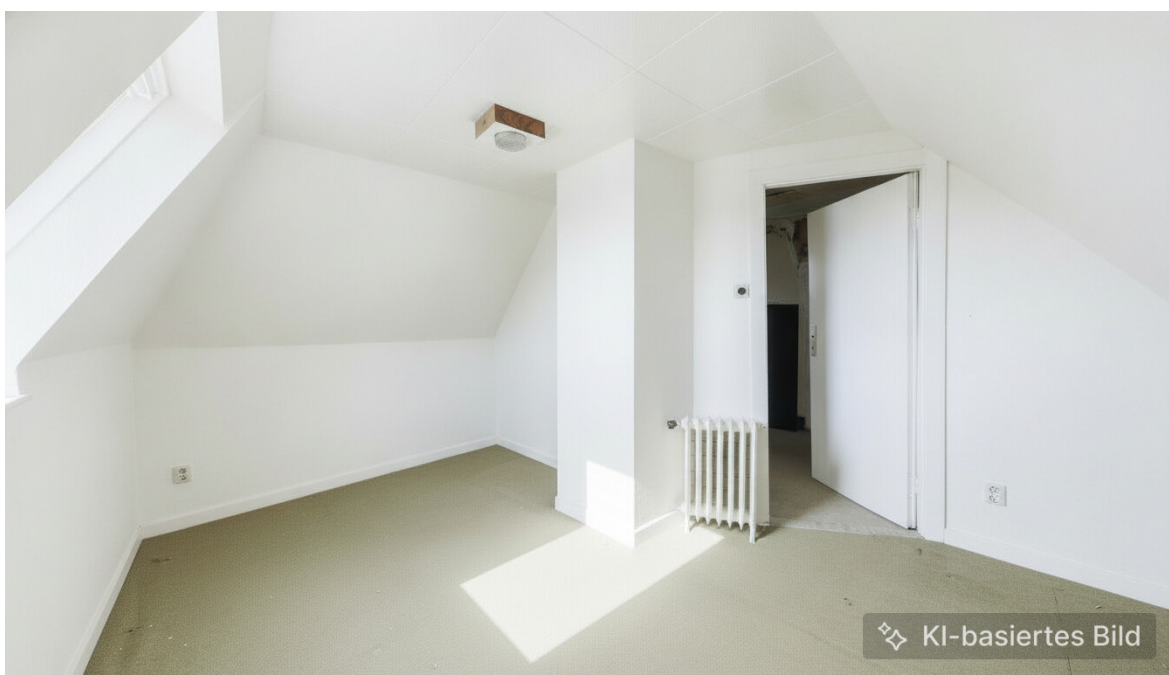
La propiedad



KI-basiertes Bild

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

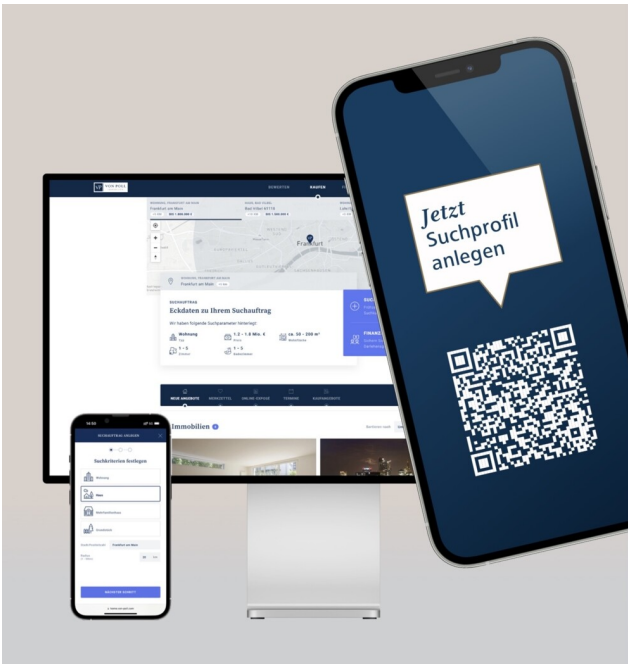
La propiedad



Kopierrecht, nicht nachzulesen

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

La propiedad



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Planos de planta



perspective view - 3D rendering



perspective view - 3D rendering



Representación 3D no realista



Representación 2D no realista

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Una primera impresión

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1929 errichtet und verfügt über ca. 152 m² Wohnfläche, die sich auf die beiden Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss verteilen. Die im Dachgeschoss vorhandenen Räume sind nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten und stellen zusätzliche Nutzflächen dar. Insgesamt stehen acht Zimmer sowie drei Badezimmer zur Verfügung.

Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt und bietet dadurch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietung oder Kapitalanleger.

Das Grundstück umfasst ca. 559 m². Die Fassade ist hell verputzt und wird durch ein charakteristisches Krüppelwalmdach ergänzt, das die Architektur des Hauses prägt. Zur Ausstattung gehören ein Balkon im Obergeschoss sowie ein Vorbau mit Klinkerelementen im Erdgeschoss.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet umfangreiche Möglichkeiten zur Modernisierung und Neugestaltung. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sowie manuelle Rollläden sind bereits vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über zwei getrennte Heizsysteme. Im Erdgeschoss befindet sich eine Elektroheizung aus dem Jahr 2001. Die Gasheizung der Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2021 erneuert.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Keller zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück zwei Garagen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie eine separate Werkstatt.

Das Erdgeschoss ist derzeit vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter stehen daher keine Innenaufnahmen der Wohnräume des Erdgeschosses zur Verfügung.

Das Erdgeschoss befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet die Möglichkeit, Oberflächen und Ausstattungsmerkmale nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Die Wohneinheit im Obergeschoss sowie die Räume im Dachgeschoss weisen einen umfassenderen Sanierungsbedarf auf und bieten künftigen Eigentümern die Möglichkeit einer grundlegenden Neugestaltung.

Im Dachgeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Arbeits-,

Gäste- oder Hobbyräume nutzen lassen. Dachfenster sorgen für eine natürliche Belichtung der Räume.

Das Objekt bietet eine solide Grundlage für Käufer, die eine Bestandsimmobilie mit zwei Wohneinheiten erwerben und diese durch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an ihre individuellen Anforderungen anpassen möchten.

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Detalles de los servicios

- Baujahr 1929
- Grundstück 559m²
- Zwei Wohneinheiten
- Wohnfläche ca 152m²
- Elektroheizung im EG aus 2001
- Gasheizung im OG aus 2021
- Kunststofffenster 2-fachverglast
- Keller
- Garagen
- Werkstatt
- Dachterrasse
- Balkon
- Rollläden manuel

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Todo sobre la ubicación

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 Industriedenkmalern 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.

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26293013 - 27749 Delmenhorst

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com