

**Delmenhorst**

# Appartamento mansardato ben tenuto e in affitto in posizione centrale a Delmenhorst

**Codice oggetto: 25293062**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 119.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

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

**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25293062              |
| Superficie netta    | ca. 66 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1958                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 119.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>07.04.2028</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>112.60 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1958</b>                                |

**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## La proprietà



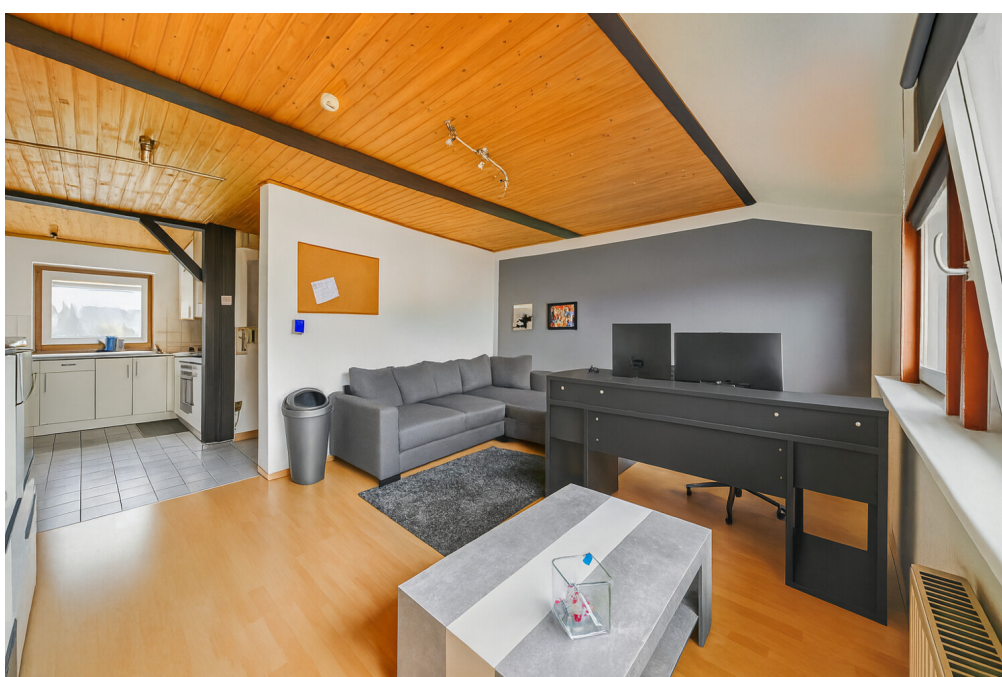
Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst

## La proprietà



**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto e spazioso si trova in un edificio plurifamiliare costruito intorno al 1958. L'appartamento offre circa 66 metri quadrati di superficie abitabile e vanta una disposizione ben progettata. Le condizioni dell'immobile riflettono la cura e la manutenzione regolari, garantendo un ambiente abitativo piacevole. L'appartamento è composto da due stanze luminose. Il soggiorno, situato in posizione centrale, è il cuore della casa e offre ampio spazio per una confortevole zona giorno e pranzo. La camera da letto separata, con la sua disposizione classica, offre versatili opzioni di arredamento per un rifugio rilassante. La cucina separata attrezzata è inclusa nel prezzo di acquisto e dispone di tutti gli elettrodomestici necessari, nonché di ampi spazi di lavoro e di contenimento. Qui potrete facilmente dare vita alle vostre idee culinarie. Il bagno è dotato di vasca da bagno. Un ripostiglio con serratura nel seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio e facilita l'organizzazione. Ogni unità dell'edificio è dotata di una propria caldaia, che consente la regolazione individuale del riscaldamento. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce inoltre un calore costante e confortevole in tutto l'appartamento. La casa è completamente rifinita e in buone condizioni, sia dal punto di vista tecnico che estetico. Le finiture e gli accessori dell'immobile sono di qualità standard, offrendo ampie possibilità di personalizzare lo spazio secondo i propri gusti. L'appartamento è attualmente affittato a 520 € al mese (utenze escluse), il che lo rende un'opzione interessante per i proprietari. L'immobile vanta un'infrastruttura ben sviluppata. Negozi per le necessità quotidiane, medici e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili, garantendo un comodo accesso alla vita quotidiana. Anche strutture ricreative e spazi verdi sono a pochi minuti di distanza. Questo appartamento è un'opzione interessante per chi cerca una posizione centrale ma tranquilla. Potrete beneficiare di spostamenti brevi e di un quartiere piacevole. La combinazione di un aspetto generale ben curato, una planimetria intelligente, caratteristiche pratiche e un'ottima posizione attrae una vasta gamma di acquirenti. Approfittate di questa opportunità e fissate un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona i vantaggi di questo appartamento. Saremo lieti di rispondere alle vostre domande e fornirvi ulteriori informazioni in qualsiasi momento.

**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Dettagli dei servizi

- Je Wohnung eine eigene Therme
- Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Kellerabteil
- vermietet für 520 € kalt

**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Tutto sulla posizione

Delmenhorst präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Immobilienstandort, der durch seine stabile demografische Entwicklung und eine ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Die Stadt mit rund 81.400 Einwohnern profitiert von einer ausgewogenen Altersstruktur und einer positiven Bevölkerungsentwicklung, was eine nachhaltige Nachfrage am Immobilienmarkt garantiert. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum wirtschaftsstarken Bremen, die Delmenhorst zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsort macht. Die Immobilienpreise liegen trotz des Premiumsegments deutlich unter denen der Metropole, was ein hervorragendes Wertsteigerungspotenzial verspricht. Investitionen in moderne Gewerbeparks und nachhaltige Stadtentwicklung unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität und die Zukunftsfähigkeit dieses Standortes.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt für Investoren. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen wie „Hamburger Weg“ (2 Minuten) und „Leipziger Weg“ (4 Minuten), die eine schnelle Verbindung in die Stadt und darüber hinaus gewährleisten. Die S-Bahn-Station „Delmenhorst Süd“ ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet direkten Anschluss an das regionale Bahnnetz. Zudem sind mehrere Autobahnauffahrten innerhalb von rund 2,3 Kilometern erreichbar, was die Mobilität mit dem Auto optimal unterstützt.

Das vielfältige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sorgt für eine hohe Lebensqualität und Attraktivität des Standorts. Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Lidl sind bequem in 4 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während weitere Fachgeschäfte und Convenience Stores das tägliche Leben angenehm gestalten. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sporteinrichtungen und Parks zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance ermöglichen und das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Auch das Bildungs- und Gesundheitsangebot in Delmenhorst ist bemerkenswert und trägt zur langfristigen Stabilität des Immobilienmarktes bei. Schulen aller Bildungsstufen, von Grund- und Realschulen bis hin zu weiterführenden Fachschulen, sind in einem Radius von 5 bis 15 Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Fachärzte, Apotheken und Kliniken, gewährleistet eine umfassende Versorgung, die für eine breite Käuferschicht attraktiv ist.

Für Investoren bietet Delmenhorst somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wachsender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten. Diese Faktoren schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine sichere Kapitalanlage in einem aufstrebenden Immobilienmarkt.

**Codice oggetto: 25293062 - 27751 Delmenhorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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: 25293062 - 27751 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

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

---

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