

**Delmenhorst**

# Attraktive Kapitalanlage in Delmenhorst

*Número da propriedade: 26293013*



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

**PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 152 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 559 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26293013               |
| Área                   | ca. 152 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de quatro abas |
| Disponibilidade        | 22.06.2026             |
| Quartos                | 8                      |
| Quartos                | 6                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1929                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 245.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado                                          |

Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 348.98 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 18.06.2036                        | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                          | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1929                     |

Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



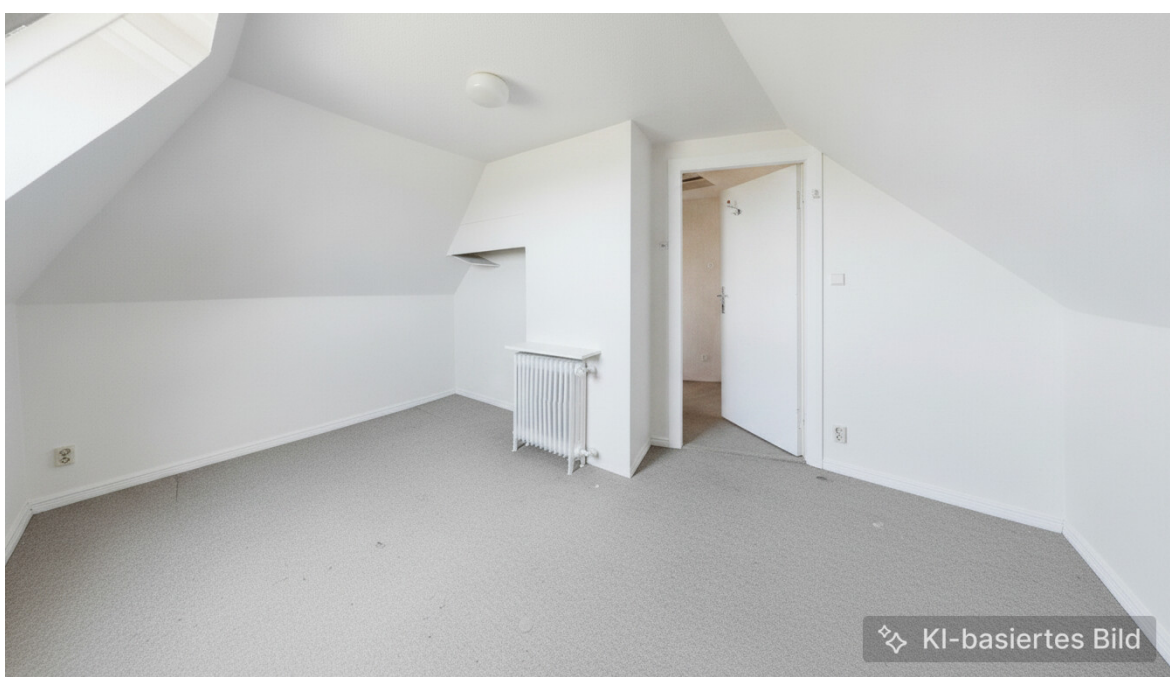
Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

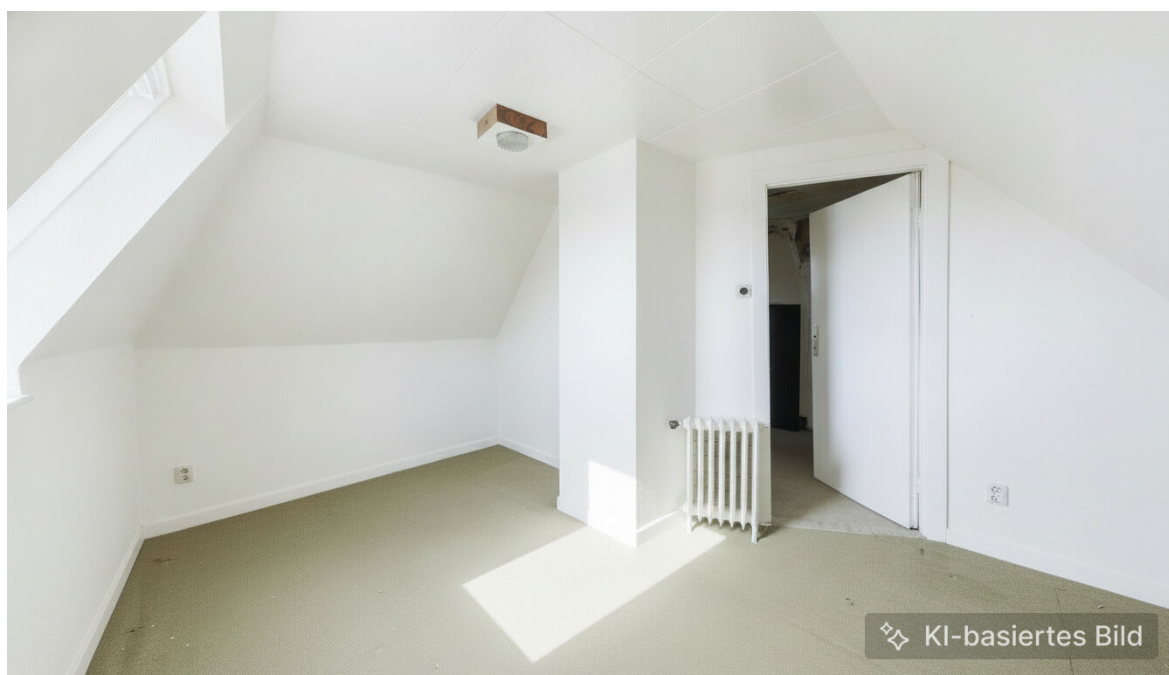
## O imóvel



KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Kopierrecht, nicht rechtsverbindlich

Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst

## Plantas dos pisos



Imagem: 1000x1000px



Imagem: 1000x1000px

Representação não realista



Representação não realista



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## Uma primeira impressão

Dieses Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1929 errichtet und verfügt über ca. 152 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## **Tudo sobre a localização**

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 da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26293013 - 27749 Delmenhorst**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

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

**E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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