Delmenhorst

Stilvoll saniertes Einfamilienhaus mit historischem Charme in Bestlage von Delmenhorst

Objektnummer: 25293046



KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1446 m²

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	25293046
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1921
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	669.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie

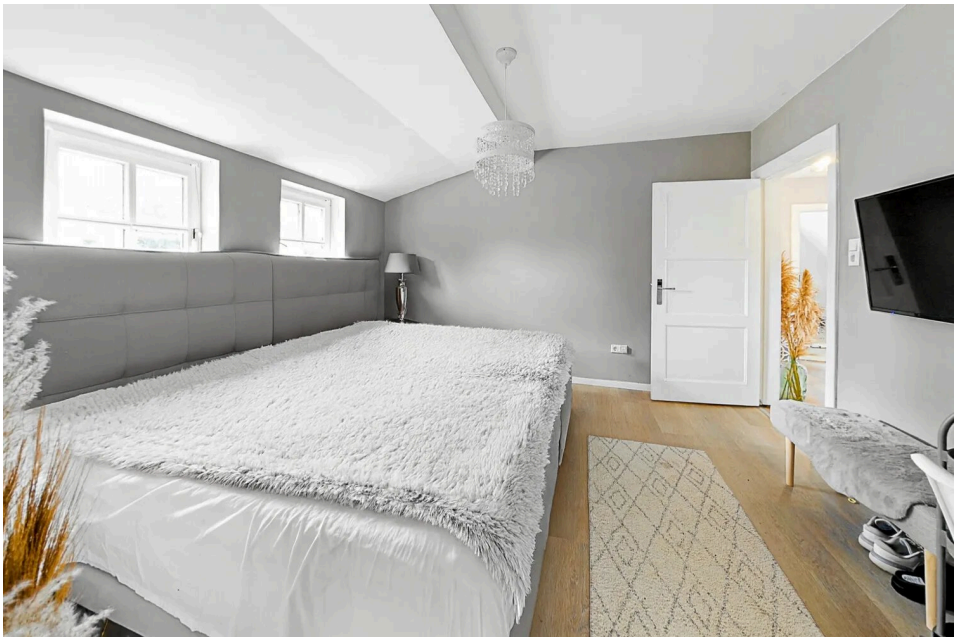




Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

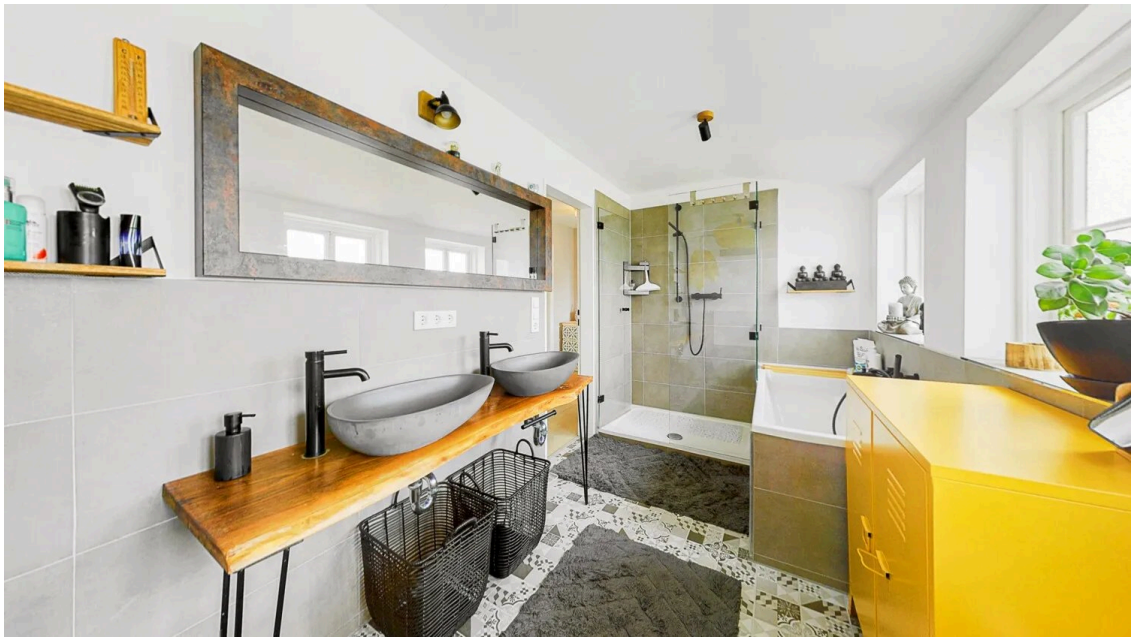
Die Immobilie





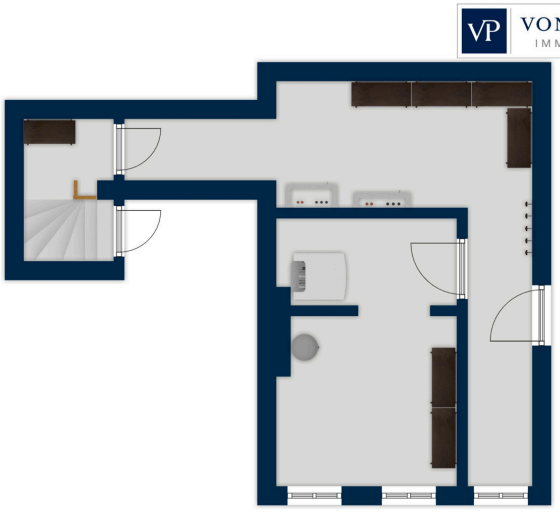
Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie

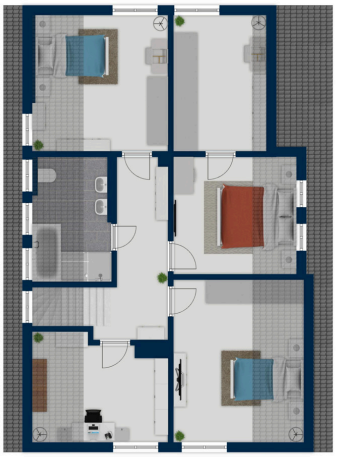


Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 230 m², eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 1.446 m². Diese gepflegte Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine umfangreiche Sanierung, die im Jahr 2021 abgeschlossen wurde. Das Haus befindet sich in einem einladenden und fertigestellten Zustand und zeichnet sich durch seine gehobene Ausstattungsqualität aus.

Die Immobilie ist denkmalgeschützt und wurde im Zuge der Sanierung 2021 umfassend modernisiert. In diesem Rahmen wurden neue Bodenbeläge im gesamten Haus verlegt und die Elektrik vollständig erneuert. Ein weiteres Highlight der Sanierung ist die Modernisierung der Bäder. So befindet sich im Erdgeschoss ein modernes Duschbad mit integriertem Waschmaschinenanschluss, das den Alltag erleichtert, sowie ein praktisches Gäste-WC. Der Hauswirtschaftsraum (HWR) ist großzügig dimensioniert und bietet viel Platz für Stauraum und Geräte.

Der Küchenbereich im Erdgeschoss begeistert mit hochwertigen Markeneinbaugeräten, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Weiterhin stehen im Obergeschoss ein Vollbad mit eleganten Marken-Sanitärobjekten zur Verfügung. Hier erstreckt sich auch der elterliche Schlafbereich, welcher durch eine begehbare Ankleide ergänzt wird und ein hohes Maß an Komfort bietet.

Für Familien ist das Haus ideal: Zwei großzügige Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Spielen und Lernen. Zudem gibt es ein separates Büro, das sich hervorragend als ruhiger Arbeitsbereich nutzen lässt. Die Anzahl der Zimmer beläuft sich auf insgesamt sechs, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, was Flexibilität bei der Nutzung der Räume erlaubt.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine seltene Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Es eignet sich hervorragend für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause sind. Die aktuelle Marktlage und die zahlreichen Verbesserungen, die 2021 vorgenommen wurden, machen dieses Haus zu einer attraktiven Option für potenzielle Käufer, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein weiteres Baufenster. Dort kann ggf. ein Neubau einer Garage o.ä. in Absprache mit dem Bauamt stattfinden.

Sollten Sie interessiert sein, laden wir Sie herzlich ein, dieses einmalige Angebot zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir

freuen uns darauf, Ihnen bei einem persönlichen Termin vor Ort alle weiteren Details zu präsentieren.

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Ausstattung und Details

- Denkmalgeschützte Immobilie
- Reserve mit Dachboden
- sehr umfänglich Sanierung im Jahr 2021
- neue Bodenbeläge (Echtholz Eichendiele im EG) im gesamten Haus
- neue Elektrik
- Bäder modernisiert
- Duschbad im Erdgeschoss mit Waschmaschinen Anschlüssen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Büro im EG mit Platz für zwei Arbeitsplätze und Verkabelung zum Netzwerkschrank im Keller
- Einbauküche mit Spüle und Wasserhahn von Villeroy und Boch
- Heizungsanlage und alle Heizkörper von 2021
- Bäder mit Marken Sanitärobjekten von Steinberg und Villeroy und Boch
- Elterlicher Schlafbereich mit begehbarer Ankleide
- zwei großzügige Kinderzimmer
- originaler und funktionsfähiger Kachelofen
- weiteres Zimmer mit Wasseranschluss
- Wintergarten mit vorinstallierten Küchenanschlüssen
- Terrassen Überdachung von Weinor aus 2023
- Alle Steckdosen mit Kontaktschutzschalter
- vorinstallierte Elektrik außen für Boxen, Kamera und Licht
- Baufenster im vorderen Bereich des Grundstückes

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt an einer begehrten Straße, in unmittelbarer Nähe zur Graft und Innenstadt von Delmenhorst.

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. 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.
Die Nordwestbahn verkehrt regelmäßig vom Hauptbahnhof Delmenhorst nach Bremen und Oldenburg. Die Autobahn A 28 ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25293046 - 27749 Delmenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee
Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com