Delmenhorst

# Casa indipendente ristrutturata con stile e fascino storico in una posizione privilegiata a Delmenhorst

*Codice oggetto: 25293046*




PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1446 m²

Codice oggetto: 25293046 - 27749 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: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25293046 |
| Superficie netta | ca. 230 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1921 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 669.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà

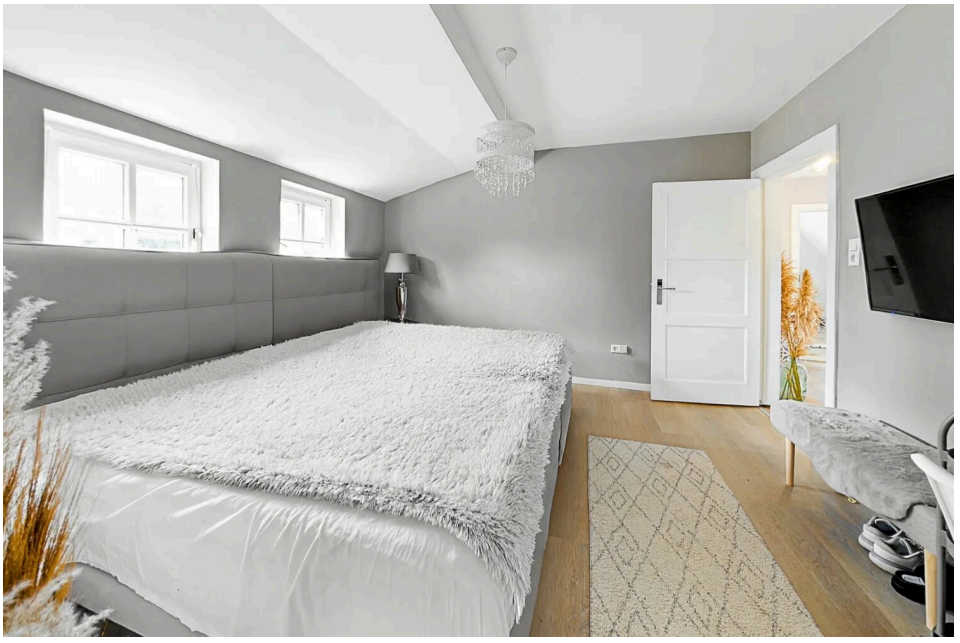




Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà





Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

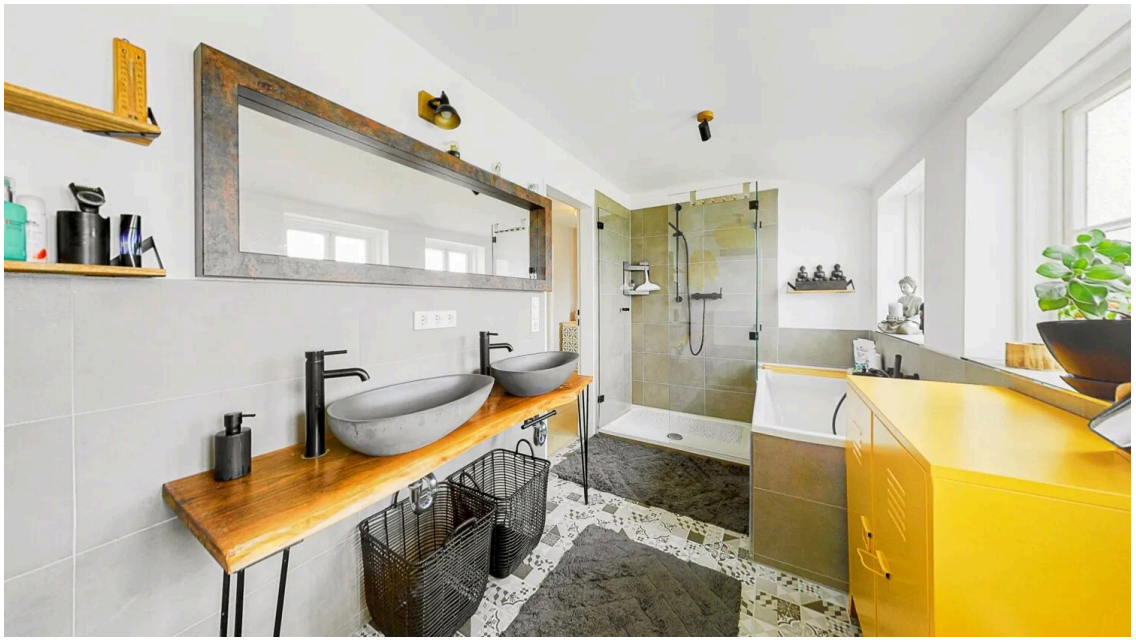
# La proprietà





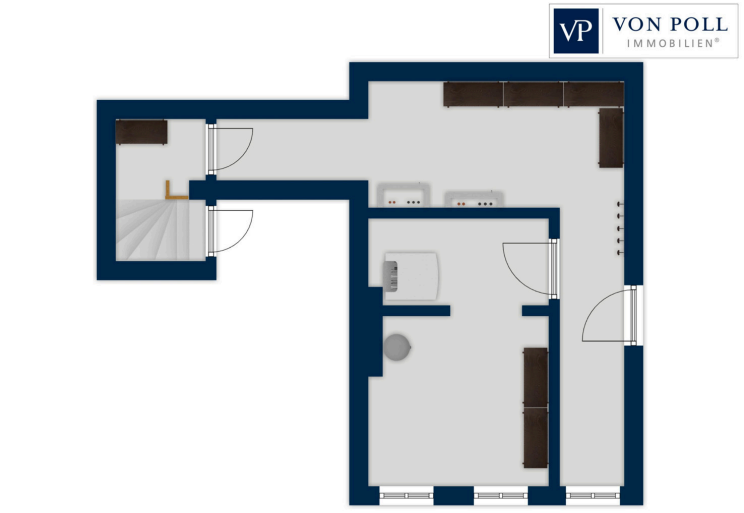
Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# La proprietà

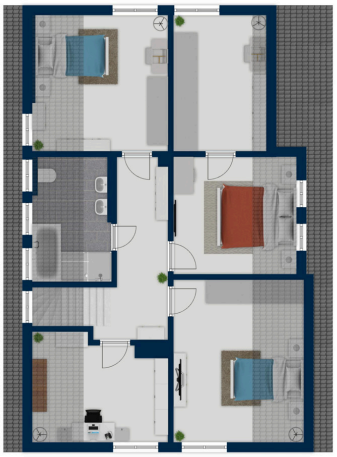


Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# 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: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# Una prima impressione

In vendita un'imponente casa indipendente di circa 230 m² di superficie abitabile, situata su un ampio terreno di circa 1.446 m². Questa proprietà ben tenuta vanta una planimetria attentamente progettata e ampi lavori di ristrutturazione completati nel 2021. La casa è in condizioni accoglienti e rifinite e dispone di infissi e accessori di alta qualità. L'immobile è un edificio storico ed è stato oggetto di un ammodernamento completo durante la ristrutturazione del 2021. Questo ha incluso l'installazione di nuovi pavimenti in tutta la casa e un completo rifacimento dell'impianto elettrico. Un altro punto forte della ristrutturazione è la modernizzazione dei bagni. Il piano terra dispone di un moderno bagno con doccia e attacco per lavatrice integrato, che semplifica la vita quotidiana, nonché di un comodo bagno per gli ospiti. Il ripostiglio è di dimensioni generose e offre ampio spazio per riporre gli elettrodomestici. La cucina al piano terra vanta elettrodomestici di marca di alta qualità che rendono la cucina un piacere. Al piano superiore si trova un bagno completo con eleganti sanitari di marca. Qui si trova anche la camera da letto principale, dotata di cabina armadio e dotata di un elevato livello di comfort. La casa è ideale per le famiglie: due spaziose camerette per bambini offrono ampio spazio per giocare e studiare. C'è anche un ufficio separato, perfetto come spazio di lavoro tranquillo. Il numero totale di stanze è sei, di cui tre camere da letto e due bagni, consentendo una disposizione flessibile degli spazi. In sintesi, questa casa indipendente offre una rara combinazione di fascino storico e comfort moderni. È perfetta per le famiglie che cercano una casa spaziosa e ben attrezzata. Le attuali condizioni di mercato e i numerosi miglioramenti apportati nel 2021 rendono questa casa un'opzione interessante per i potenziali acquirenti che apprezzano la qualità e il comfort. La proprietà include anche un ulteriore terreno edificabile. Un nuovo garage o una struttura simile potrebbe essere potenzialmente costruita lì, previa approvazione dell'autorità edilizia. Se siete interessati, vi invitiamo cordialmente a visitare questa proprietà unica e a sperimentarne in prima persona i vantaggi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli durante un appuntamento personale in loco.

Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# Dettagli dei servizi

- 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
- 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

Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25293046 - 27749 Delmenhorst

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25293046 - 27749 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