Delmenhorst

Wohnen am Tiergarten - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26293041



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197.75 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 850 m^2

Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

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

Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26293041
Wohnfläche	ca. 197.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	124.56 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

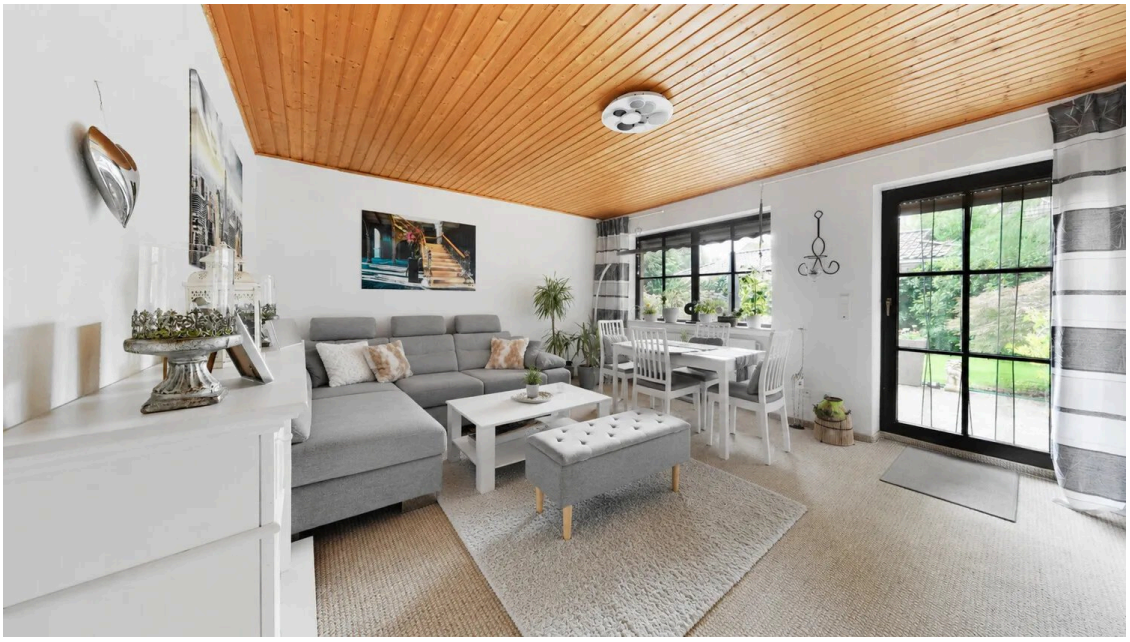
Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26293041 - 27753 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: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1983 errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 197,75 m² Wohnfläche viel Platz und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 850 m² große Grundstück ist von viel Grün und einer gepflegten Bepflanzung geprägt. Mehrere Terrassen ergänzen den Außenbereich. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2010 modernisiert.

Die Hauptwohnung umfasst ca. 153 m² Wohnfläche und verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Die großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafräume bieten ausreichend Platz für eine Familie, ein Arbeitszimmer oder zusätzliche Gästezimmer.

Die Einliegerwohnung umfasst ca. 44 m² Wohnfläche und verfügt über zwei Zimmer. Durch die separate Aufteilung entsteht ein eigenständiger Wohnbereich, der derzeit vermietet ist. Perspektivisch ergeben sich hier unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für mehrere Generationen unter einem Dach.

Der Wohnbereich wird durch einen Kaminofen ergänzt, der insbesondere in den kühleren Monaten für zusätzliche Wärme sorgt. Die Küche ist funktional in den Grundriss eingebunden. Eine Speisekammer sowie ein separater Waschraum schaffen zusätzliche Abstellmöglichkeiten und erleichtern die Organisation im Alltag.

Zusätzliche Fläche bietet ein großzügiger Hobbyraum. Dieser eignet sich je nach persönlichem Bedarf beispielsweise für Freizeitaktivitäten, eine Werkstatt, Fitnessgeräte oder als zusätzlicher Stauraum. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Zentralheizung.

Der Außenbereich bietet verschiedene Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien. Mehrere Terrassenbereiche schaffen unterschiedliche Sitzmöglichkeiten rund um das Haus. Der schön begrünte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit und individuelle Gestaltung und sorgt gleichzeitig für eine angenehme Privatsphäre.

Für Fahrzeuge steht ein Doppelcarport mit zwei geschützten Stellplätzen zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein weiterer Freistellplatz zur Einliegerwohnung.

Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Ausstattung und Details

- Baujahr 1983
- Wohnfläche ca. 197m²
- Hauptwohnung ca. 153m²
- Einliegerwohnung ca. 44m²
- Dachboden
- ELW Vermietet
- Doppelcarport
- Freier Stellplatz zur ELW
- Küche mit Waschraum sowie Speisekammer
- Großzügiger Hobbyraum
- Parkähnliches Grundstück
- Kaminofen
- Aussenkamin
- Auffangbecken für Regenwasser

Objektnummer: 26293041 - 27753 Delmenhorst

Alles zum Standort

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. 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.

Objektnummer: 26293041 - 27753 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: 26293041 - 27753 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