

Delmenhorst

Ebenerdiges Wohnen in bevorzugter Lage in Heidkrug direkt am Naturschutzgebiet

CODICE OGGETTO: 25293043



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 447 m²

CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 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: 25293043 - 27751 Delmenhorst

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25293043
Superficie netta	ca. 122 m ²
DISPONIBILE DAL	01.05.2026
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	388.69 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 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: 25293043 - 27751 Delmenhorst

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 präsentiert sich auf einem etwa 447 m² großen Südwest Grundstück und bietet mit ca. 122 m² Wohnfläche eine attraktive Möglichkeit für Paare und Familien.

Gelegen in direkter Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet, garantiert die Immobilie ein hohes Maß an Privatsphäre und ermöglicht ein naturnahes Wohnen – die Ruhe und das unverbaubare, grüne Umfeld tragen dazu bei, dass Erholung im eigenen Garten garantiert ist.

Das Haus empfängt Sie über einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Herzstück des lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichs ist der Kamin, der besonders in den Wintermonaten eine angenehme Atmosphäre schafft.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die an warmen Tagen durch eine Markise beschattet wird. Der Blick in den Garten und der kleine Gartenteich bilden dabei einen besonderen Akzent und bieten vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gartengestaltung.

Die angrenzende, zeitlose Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Praktischerweise befindet sich im Eingangsbereich ein separater Geräteraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte bietet.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie separater Dusche ausgestattet. Die Ausstattung im Haus entspricht dem Niveau des Baujahres mit einer Nachtspeicherheizung und isolierverglasten Fenstern. Teilweise sorgt eine Fußbodenheizung – vor allem in den gefliesten Bereichen – für eine angenehme Wärme.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Einzelgarage, die nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch Platz für Fahrräder oder Gartengeräte bereithält. Das Grundstück bietet weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus.

Der liebevoll gestaltete Garten überzeugt durch seine Größe und die angenehme Nachbarschaft zu wertvollen Naturräumen.

Die Lage am Rande eines Naturschutzgebiets bietet Ihnen unmittelbaren Zugang zu vielseitigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen, wie ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind auf kurzem Wege erreichbar.

Durch das Zusammenspiel aus großzügigem Grundstück, umfassendem Raumangebot, Kamin, Terrasse, Einbauküche und Garage eignet sich dieses Haus sowohl für Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen, als auch für Paare, die ein ruhiges Zuhause in naturnaher Lage suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – dieses Einfamilienhaus erwartet Sie mit einer passenden Kombination aus Funktionalität, Komfort und guter Lage.

CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

Dettagli dei servizi

- schönes Grundstück mit viel Privatsphäre direkt am Naturschutzgebiet
- Garage
- Terrasse
- Einbauküche
- Kamin
- teilweise Fußbodenheizung
- Geräteraum
- Gartenteich
- Markise
- Terrassendach
- Gäaste-WC mit Dusche

CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage von Delmenhorst / Heidkrug direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet. Der Heidkruger Bahnhof ist in kurzer Zeit zu erreichen. Zusätzlich erstreckt sich die idyllische Heidkruger Bäche in der Nähe vom Haus.

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. 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.

Verkehrsanbindung:

Zur Landesgrenze HB-Huchting sind es nur 2km.

Halbstündlich fährt ein Zug, in 10 Minuten, nach Bremen Hauptbahnhof und zurück.

Gleiche Zugverbindung von und nach Delmenhorst, Hude, Oldenburg bis Bad Zwischenahn.

Die Autobahnen A 28 und A1 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25293043 - 27751 Delmenhorst

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 388.69 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25293043 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com