

Delmenhorst / Brandhöfen

Gepflegter Bungalow in begehrter Lage von Heidkrug

????????? ??????????: 24293049

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 272 m²

??????? ?????????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293049	????? ???????	279.000 EUR
????????????	ca. 140 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	5.5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	????? ??????????????	2022
????? ??????????????	1972	???????	?????????,
?????? ??????????????	1 x ???????		?????????????????
			?????????

??????? ???????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	???????? ??????? ????????????	221.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.12.2034	???????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ?????????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ?????????



??????? ??????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ???????



??????? ???????? : 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ????????



??????? ???????? : 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ????????



???????? ???????? : 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ????????



???????? ??: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?? ???????



Exposplan, nicht maßstäblich

??????? ???????? : 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Reihemittelhaus, erbaut im Jahr 1972, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m² ausreichend Platz für Familien und Paare. Auf einem Grundstück von ca. 272 m² finden Bewohner sowohl im Innen- als auch im Außenbereich genügend Freiraum, um sich individuell entfalten zu können. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter vier geräumige Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer sowie ein Gäste-WC, beide 2014 saniert. In der Wohnküche, ebenfalls 2014 modernisiert und mit Elektrogeräten ausgestattet, können gesellige Abende mit Familie und Freunden genossen werden. Praktische Details wie die doppelverglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2004 sowie die Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die installierte Photovoltaikanlage mit Speicher, die 2020 auf dem Dach installiert wurde und nachhaltig zur eigenen Energieversorgung beiträgt. Die Heiztechnik wurde umfassend modernisiert: Ein Pelletofen aus dem Jahr 2022 sorgt für gemütliche Wärme an kalten Tagen. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine elektrische Fußbodenheizung und Infrarot-Heizplatten, die optimalen Wohnkomfort gewährleisten. Im Außenbereich steht eine Garage im Garagenhof zur Verfügung, die sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Lage des Hauses ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurze Distanzen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte. Die attraktive Lage unterstreicht die Zweckmäßigkeit des Hauses.

??????? ???????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

?????????????? ??? ????????

- Schwedischer Kettenbungalow aus 1972
- Doppelverglaste Kunststofffenster aus 2004
- Rollläden installiert
- Photovoltaik Anlage mit Speicher aus 2020
- Pelletofen aus 2022
- Elektrische Fußbodenheizung
- Infrarot Heizplatten
- Badezimmer 2014 saniert
- Gäste-WC 2014 saniert
- Garage im Garagenhof
- Küche aus 2014 inklusive E-Gräte

??????? ?????????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 221.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ?????????: 24293049 - 27751 Delmenhorst / Brandhöfen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7 Ganderkesee
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com