

Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

## Einfamilienhaus in gesuchter Lage mit hochwertigem Wintergarten

????????? ??????????: 25293028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 796 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25293028             |
| ???????????         | ca. 125 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 4                    |
| ??????????          | 2                    |
| ????? ????????????? | 1954                 |
| ????? ????????????? | 2 x ??????           |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 269.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2014                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ????????                                                                              |
| ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????????????<br>?????????                      |

??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

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

|                                                    |                             |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ???????? ???????<br>???????????                                               | 247.32 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.09.2034                  | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1954           |



??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ??????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ????????





??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????



??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ??????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ??????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ?????????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ????????





??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????





??????? ?????????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ????????





??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

?? ???????



??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

## ??? ?????? ??????????

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im bevorzugten Stadtteil Stickgras und wurde im Jahr 1954 auf einem ca. 796 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Mit vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, bietet das Haus genügend Platz für eine Familie oder ein Paar auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie eine klare Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bietet neben dem geräumigen klimatisierten Wohn- und Essbereich auch eine voll ausgestattete Einbauküche. Die Küche ist praktisch gestaltet und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der im Jahr 2014 erbaut und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet wurde. Hier können Sie den Blick in den Garten genießen und das ganze Jahr über angenehme Stunden verbringen. Der Wintergarten verfügt zudem über eine elektrische Markise mit Innenbeschattung und Beleuchtung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich ein Schlafzimmer, kleiner Hobbyraum und ein Badezimmer. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet und hält ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse bereit. Das zweite Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Badewanne. Zudem gibt es eine praktische Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum schafft. Das Haus wurde außerdem nachträglich verkleinert und gedämmt, was für eine gute Isolierung sorgt und zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Die Heizungsanlage wurde 2013 modernisiert. Die Fenster des Hauses sind mit manuellen Rollläden ausgestattet, die zusätzlich für Sicherheit und Wärmedämmung sorgen. Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Neben den funktionellen Aspekten überzeugt das Haus auch durch seine Lage. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und sorgen für eine komfortable Lebensführung. Diese Immobilie eignet sich ideal für Personen, die ein geräumiges und gut ausgestattetes Zuhause suchen. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu können.



??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

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

- Wintergarten mit Fußbodenheizung 2014
- Wintergarten elektrische Markise und Innenbeschattung
- klimatisierter Wohn-/Essbereich
- Doppelfertiggarage
- Gas-Heizung 2013
- Mauerwerk nachträglich verklindert mit Dämm- und Luftschicht
- Rollläden manuell
- Einbauküche

??????? ???????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

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

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.



??????? ?????????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.32 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

??????? ?????????: 25293028 - 27751 Delmenhorst / Stickgras – Stickgras / Annenriede

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

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)