Delbrück

Charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

CODE DU BIEN: 25040030

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 168 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 956 m^2

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25040030
Surface habitable	ca. 168 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	167.26 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

La propriété

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen die ideale Grundlage für ein familienfreundliches Zuhause mit viel Raum und einem schönen Garten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage von Delbrück – perfekt für Familien, die gerne naturnah und gleichzeitig in der Nähe der Kernstadt wohnen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca.168m² und einem großzügigen Grundstück von ca.956 m² bietet das Haus viel Platz zum Leben, Entspannen und Entfalten. Die Raumaufteilung ist funktional: mehrere Räume nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer und ein Keller .
Das Haus wurde solide gebaut und laufend gespflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Es sind nur einige wenige Modernisierungsmaßnahmen notwendig, um es auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.
Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die großzügige Doppelgarage, die Ihnen nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch ausreichend Raum für Fahrräder, Gartengeräte oder eine kleine Werkstatt. Sie ist direkt am Haus gelegen und sorgt für kurze Wege – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen.
Der große Garten rundet das Gesamtbild perfekt ab: Liebevoll angelegt, bietet er viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Ob gemütliche Grillabende auf der Terrasse, ein Spielbereich für Kinder oder einfach der Genuss der Ruhe – hier finden alle Familienmitglieder ihren Lieblingsplatz.
Der naturnahe Rückzugsort macht das Grundstück zu einem echten Wohlfühlort – mit viel Potenzial für schöne Momente im Freien und praktische Nutzung im Alltag.
Auch einer baulichen Erweiterung der Immobilie steht laut aktuellem Bebauungsplan der Stadt Delbrück nicht im Wege.

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

Détails des commodités

- komplett unterkellert
- Kellerräume mit Heizkörpern
- Doppelgarage mit elektr. Rolltor und höherer Durchfahrt
- Terrasse
- Zugang vom Keller in den Garten
- kleiner Gartenteich
- Regenwasserzisterne
- renoviert/saniert in 1999 im Rahmen der Aufstockung
- Dachdämmung und neu eingedeckt mit hochwertigen Tonpfannen in 1999
- neue Gastherme in 2019
- Granitfliesen in den Bädern und der Küche und dem Treppenhaus
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Echtholztüren
- Rolläden im Erdgeschoss

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

Tout sur l'emplacement

Familienfreundliche Lage mit starker Infrastruktur – ideal für Ihr neues Zuhause in Delbrück.
Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Delbrück, die besonders bei Familien sehr beliebt ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten und Grundschule, die für ihre gute Betreuung und engagierte pädagogische Arbeit bekannt sind. Auch die weiterführenden Schulen sind in unmittelbarer Nähe, was den Alltag mit Kindern deutlich erleichtert.
Delbrück überzeugt zudem mit einer gut ausgebauten Infrastruktur:
Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege in die Innenstadt und zu den Ortsteilen sorgen für hohe Lebensqualität.
Mit dem Auto ist man über die B64 in ca. 20 Minuten in Paderborn.
Rheda Wiedenbrück und Münster sind ebenfalls durch die B 64 sehr gut erreichbar.

Ob junges Paar, Familie mit Kindern oder Generationenwohnen – diese Wohnlage bietet die idealen Voraussetzungen für ein angenehmes, gut vernetztes Leben in einer lebendigen Kleinstadt mit Herz.

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 167.26 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25040030 - 33129 Delbrück

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com