

Delmenhorst

# Attraktive Anlagemöglichkeit in Delmenhorst/Stickgras

Objektnummer: 25293056



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

**KAUFPREIS: 527.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	25293056	Kaufpreis	527.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.11.2025		
Baujahr	1970		
Stellplatz	12 x Freiplatz, 2 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2021
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 365 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	211.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich als vielseitig nutzbares Zinshaus/Renditeobjekt in einer gefragten und gut erschlossenen Lage in Delmenhorst / Stickgras auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 910 m<sup>2</sup>.

Das Haus besteht aus insgesamt drei vermieteten Wohneinheiten mit insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer vermieteten Gewerbefläche. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss, mit einer Größe von ca. 125 m<sup>2</sup>, ist derzeit an eine gut etablierte Arztpraxis vermietet. Die Immobilie bietet attraktive Nutzungsmöglichkeiten für Investoren und Eigentümer, die Wert auf ein nachhaltiges und praktikables Immobilienkonzept legen.

Im Obergeschoss steht eine großzügige Wohnung mit ca. 134 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Sie umfasst mehrere geräumige Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Fenster. Die angenehme Deckenhöhe und die großen Fensterelemente sorgen für ein freundliches Wohnambiente. Die Wohnung ist ebenfalls vermietet und eignet sich aufgrund der Raumaufteilung besonders für Familien oder Wohngemeinschaften. Das Dachgeschoss teilt sich in zwei separat vermietete Wohneinheiten auf. Die erste Einheit misst ca. 57 m<sup>2</sup>, die zweite ca. 50 m<sup>2</sup>. Beide Wohnungen verfügen über einen kompakten, funktionalen Grundriss, jeweils mit eigenem Schlafzimmer, Wohnbereich, Küche und Bad.

Im Jahr 2021 erfolgte die Erneuerung des Wärmeerzeugers: Die Gaszentralheizung wurde durch ein modernes Gas-Plus-System ersetzt und verfügt über einen laufenden Wartungsvertrag mit SWD. Diese Maßnahme gewährleistet eine effiziente Energieversorgung und Investitionssicherheit für die kommenden Jahre.

Das massiv errichtete Gebäude mit Klinkerfassade überzeugt durch seine nachhaltige Bausubstanz. Sämtliche Wohneinheiten und die Gewerbefläche sind unbefristet vermietet, was eine kontinuierliche Ertragsstruktur sicherstellt. Die Außenanlagen bieten sowohl Mietern als auch Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten und Flächen zur individuellen Nutzung.

Dank der ausgewogenen Kombination aus wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung sich das Wohn- und Geschäftshaus ideal für Kapitalanleger mit einem Fokus auf nachhaltige und flexible Immobilienkonzepte. Gerne stellen wir Ihnen die weiteren Details im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder einer Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten vermietet
- 1 Gewerbefläche als Arztpraxis vermietet
- EG Arztpraxis ca. 125 m<sup>2</sup>
- OG Wohnung ca. 134 m<sup>2</sup>
- DG Wohnung ca. 57 m<sup>2</sup>
- DG Wohnung ca. 50 m<sup>2</sup>
- Massivbau mit Klinker
- Gaszentralheizung 2021 mit Gas-Plus mit Wartungsvertrag SWD

Objektnummer: 25293056 - 27751 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 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. 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: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 211.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25293056 - 27751 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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