

Cloppenburg

# Wohn- & Gewerbeanwesen: Ideale Eigennutzung oder Kapitalanlage mit ca. 246.000 € Soll-Miete p.a.

Objektnummer: 25026043w



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 565 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 38.975 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25026043w</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Auf Anfrage</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 565 m<sup>2</sup></b>	<b>Hallen/Lager/Produktion</b>	<b>Halle</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2.877 m<sup>2</sup></b>
		<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 2877 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.10.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2013</b>

Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses besondere Anwesen auf ca. 38.975 m<sup>2</sup> Grundstück umfasst drei Wohnhäuser, drei Gewerbehallen sowie weitere Nutzbauten.**

**Die gepflegten Wohnhäuser (Baujahre: ca. 1965, 1998, 2003) bieten Wohnflächen von ca. 208 m<sup>2</sup>, 156 m<sup>2</sup> und 152 m<sup>2</sup>. Haus 1 verfügt zudem über eine ca. 49 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Während Haus 1, 2 und die Einliegerwohnung sofort bezugsfertig sind, wird aktuell nur Haus 3 eigengenutzt. Die Häuser 2 und 3 sind als Betriebsleiterwohnungen deklariert. Zur gehobenen Ausstattung gehören Außenpools, eine Sauna, eine Zentralstaubsaugeranlage und ein Sommergarten. Die Beheizung der Wohnhäuser erfolgt über separate Gasheizungen.**

**Die Gewerbehallen (Baujahre: ca. 1982, 1990 und 2013) sind vollständig vermietet. Lediglich ein kleiner Teil von Halle 3 wird noch eigengenutzt. Die Gewerbeflächen umfassen aktuell ca. 828 m<sup>2</sup>, 786 m<sup>2</sup> und 698 m<sup>2</sup> und werden mittels zwei Pelletheizungen (Baujahre: ca. 2012 und 2021) beheizt. Eine der Pelletheizungen bietet zudem die Möglichkeit, auch die Wohnhäuser zu versorgen, was zu einer wirtschaftlichen Gesamtversorgung beiträgt.**

**Auf den Gewerbehallen befinden sich drei PV-Anlagen aus den Jahren 2010, 2011 und 2022 mit einer Gesamtleistung von 181,44 kWp. Großzügige Parkflächen und zusätzliche Nutzbauten runden das Gesamtpaket ab.**

**Die jährlichen Nettoeinnahmen aus Gewerbe und PV-Anlagen belaufen sich aktuell auf ca. 172.000 € p. a. Durch Neuvermietung der freien Wohnflächen und der bisherigen Eigennutzungsbereiche sowie eine mögliche Mieterhöhung im Bereich Gewerbe, ergeben sich jährliche SOLL-Nettoeinnahmen von ca. 218.000 €. Die PV-Einnahmen steigern die SOLL-Nettoeinnahmen insgesamt auf ca. 246.000 € jährlich.**

**Zudem bieten weitere ca. 17.000 m<sup>2</sup> Nadelholzfläche Potenzial für zusätzliche Bebauung.**

**Dieses Anwesen überzeugt durch stabile Erträge und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Investoren oder Unternehmer, die eine renditestarke, zukunftsfähige Liegenschaft suchen.**

**Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage und stehen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## Ausstattung und Details

- Außergewöhnliches Grundstück am Rande von Cloppenburg
- stetig instand gehaltenes und aufwendig gestaltetes Anwesen
- ca. 38.975 m<sup>2</sup> großes, gepflegtes Grundstück
- drei Wohnhäuser, drei Gewerbehallen und weitere Nutzbauten
- drei PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 181,44 kWp
- jährliche Nettoeinnahmen aus Gewerbe aktuell ca. 144.000 Euro
- jährliche Nettoeinnahmen aus PV-Anlagen aktuell ca. 28.000 Euro
- jährliche Gesamtnettoeinnahmen aktuell ca. 172.000 Euro
- jährliche SOLL-Gesamtnettoeinnahmen ca. 246.000 Euro
- Baujahre der Wohnhäuser ca. 1965, 1998 und 2003
- Wohnfläche Wohnhaus 1: ca. 208 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohnhaus 2: ca. 156 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Wohnhaus 3: ca. 152 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 49 m<sup>2</sup>
- stetige Renovierung und Sanierung der Wohnhäuser
- Haus 1 und 2 bezugsfrei!
- Haus 3 aktuell eigengenutzt
- Neuvermietung oder Eigennutzung möglich
- Häuser 2 und 3 aktuell Betriebsleiterwohnungen
- jeweils ein Außenpool bei den Häusern 1 und 2
- jeweils eine Sauna in den Häusern 1 und 2
- Solarthermieanlage, ca. 2007 beim Haus 2 zur Erwärmung des Außenpools
- Zentralstaubsaugeranlage im Haus 2
- Anbau eines ca. 43 m<sup>2</sup> großen Sommergarten ca. 2023 bei Haus 3
- drei Gasheizungen in den Wohnhäusern, ca. 1999, 2003 und 2024
- Carport, Garagen und Stellplätze für die Wohnhäuser
- Baujahre der Gewerbehallen ca. 1982, 1990 und 2013
- seither vereinzelte Anbauten bei den Gewerbehallen 1 und 2
- Gewerbefläche Halle 1: ca. 828 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche Halle 2: ca. 786 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche Halle 3: ca. 698 m<sup>2</sup>
- insgesamt zwei Mietparteien für die Gewerbehallen
- lediglich ein kleiner Teil der Halle 3 eigengenutzt
- großflächiger Parkplatz für den Gewerbebereich
- zwei Pelletheizungen für die Gewerbehallen, ca. 2012 und 2021
- Möglichkeit des Anschlusses der Pelletheizung aus 2012 an Wohnhäuser
- weitere Nutzbauten wie Lagerräume, Geräteschuppen, etc.

- PV-Anlagen ca. 2010, 2011 und 2022 errichtet
- ca. 17.000 m<sup>2</sup> Nadelholzfläche als Reserve zur weiteren Bebauung
- eine ca. 2013 genehmigte Gewerbehalle mit ca. 497 m<sup>2</sup> bisher nicht gebaut
- einzelne Energieausweise für alle Wohnhäuser und Gewerbehallen

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Alles zum Standort**

**Dieses besondere Gewerbeanwesen befindet sich an der Stadtgrenze von Cloppenburg. Die Stadt mit ca. 38.000 Einwohnern erreichen Sie in weniger als zwei Minuten.**

**Dort erwarten Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Postfilialen, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ferner verfügt Cloppenburg über eine attraktive Fußgängerzone mit vielen Geschäften, die gerade an Samstagen mit verschiedenen Attraktionen zum Einkaufen einladen.**

**Cloppenburg liegt im Oldenburger Münsterland zwischen Osnabrück und Oldenburg. Die internationalen Flughäfen Bremen und Münster/Osnabrück sind jeweils ca. eine Stunde entfernt. Die Bundesautobahn A1 ist in ca. zehn Minuten und die A29 in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Cloppenburg liegt an der Bahnstrecke Oldenburg-Osnabrück, auf der stündlich Personenzüge in beide Richtungen verkehren.**

**Zu den weiteren Besonderheiten zählen das Museumsdorf und die Thülsfelder Talsperre als Naherholungsgebiet.**

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**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.

**Objektnummer: 25026043w - 49661 Cloppenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jérôme Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

**E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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