

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
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	25293056
Wohnfläche	ca. 240 m²
Bezugsfrei ab	10.02.2026
Baujahr	1970
Stellplatz	12 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	527.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 125 m²
Vermietbare Fläche	ca. 365 m²

Objektnummer: 25293056 - 27751 Delmenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	211.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.07.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	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 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.

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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