

Cloppenburg

# Exclusive residential and commercial complex on the outskirts of Cloppenburg

Property ID: 25026043z



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

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LAND AREA: 38.975 m<sup>2</sup>

Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## At a glance

Property ID	25026043z	Purchase Price	On request
Year of construction	2013	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Commercial space	ca. 2312 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 2828 m <sup>2</sup>

Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.10.2035	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2013



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property





Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## The property



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## A first impression

This exceptional property spans approximately 38,975 m<sup>2</sup> and comprises three residential buildings, three commercial halls, and numerous other outbuildings. The residential buildings were originally constructed around 1965, 1998, and 2003. Residential building 1 has been extended several times and regularly renovated. Residential buildings 1 and 2 are currently rented, while residential building 3 is owner-occupied. The leases for residential buildings 1 and 2 expire on January 31, 2026, and February 28, 2026, respectively. Residential buildings 2 and 3 are designated as manager's residences. Their living areas measure approximately 208 m<sup>2</sup>, 156 m<sup>2</sup>, and 152 m<sup>2</sup>. The property boasts special features such as outdoor pools, saunas, a central vacuum system, a guesthouse, and a summer garden. All residential buildings have separate gas heating systems, installed around 1999, 2003, and 2024. The commercial buildings were constructed around 1982, 1990, and 2013, some have been expanded, and are fully let. The commercial spaces currently comprise approximately 828 m<sup>2</sup>, 786 m<sup>2</sup>, and 698 m<sup>2</sup>. Two pellet heating systems, installed around 2012 and 2021, ensure an economical energy supply. Three photovoltaic systems, installed around 2010, 2011, and 2022, with a total capacity of approximately 181.44 kWp, are located on the commercial buildings. Ample parking and additional outbuildings complete the property. The annual net rental income from the residential and commercial properties amounts to approximately €167,040. The photovoltaic systems generate an additional €28,000 annually, bringing the total net income to approximately €195,000. A further 17,000 m<sup>2</sup> of coniferous woodland offers potential for further development. This property impresses with stable returns, high-quality construction, and versatile usage options – ideal for investors, entrepreneurs, or project developers seeking a high-yield, future-proof property. To protect the privacy of the tenants, no interior photographs were taken of houses 1 and 2. Further images of the property can be sent upon request. We would be happy to provide further information or arrange a viewing appointment if you are interested.



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Details of amenities

- 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
- monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 13.920 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 167.040 Euro
- jährliche Nettoeinnahmen aus PV-Anlagen ca. 28.000 Euro
- jährliche Gesamtnettoeinnahmen derzeit ca. 195.000 Euro
- Baujahre der Wohnhäuser ca. 1965, 1998 und 2003
- Wohnhaus 1 mehrfach erweitert worden
- 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 Gästehaus: ca. 49 m<sup>2</sup>
- stetige Renovierung und Sanierung der Wohnhäuser
- Haus 1 und 2 derzeit noch vermietet, Haus 3 eigengenutzt
- Mietverhältnisse bei den Häusern 1 und 2 zum 31.01.2026 bzw. 28.02.2026 gekündigt
- Neuvermietung und Steigerung der Nettoeinnahmen möglich oder ggf. Eigennutzung
- 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
- Zentralstaubsauganlage 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
- großflächiger Parkplatz für den Gewerbebereich
- zwei Pelletheizungen für die Gewerbehallen, ca. 2012 und 2021
- Möglichkeit des Anschlusses der Wohnhäuser an die Pelletheizungen

- 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



**Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## All about the location

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.

Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 10.50 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 2.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

**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.



Property ID: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & 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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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