Delmenhorst

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in der Delmenhorster Fußgängerzone

***Property ID: 25293035***

**PURCHASE PRICE:** 549.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 280 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 359 m²

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst


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

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25293035 |
| Living Space | ca. 280 m² |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1921 |
| Type of parking | 2 x Car port |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 549.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2010 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 04.01.2031 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 144.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1921 |

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

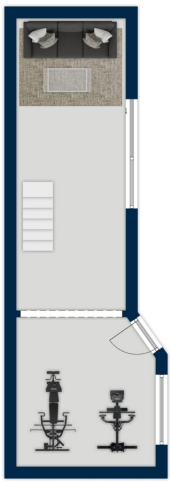
**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# The property

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# Floor plans

VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# A first impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus mit einem Baujahr von 1921 verbindet klassischen Charme mit modernen Funktionen.
Auf einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von ca. 280 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 359 m² finden sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit separatem Eingang, die mit ca. 96 m² ausreichend Platz für verschiedene Nutzungskonzepte geboten hat. Diese Fläche ist aktuell vermietet und erzielt eine Kaltmiete in Höhe von monatlich 1.450 €.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Fläche von ca. 184 m². Die Wohnung ist für Eigennutzer bezugsfähig oder kann als attraktive Mietwohnung genutzt werden. Großzügig geschnitten und durchdacht aufgeteilt, verfügt sie derzeit über fünf Räume, davon drei Schlafzimmer. Die intelligente Raumaufteilung und flexible Nutzung bieten die Option, die Wohneinheit in zwei separate Wohnungen zu teilen – ideale Voraussetzungen für eine Mehrgenerationennutzung oder zusätzliche Vermietungsmöglichkeiten.

Zwei zeitlose Bäder mit modernen Duschen und gehobener Sanitärausstattung versorgen die privaten Bereiche. Die Gesamtausstattung entspricht einem normalen Qualitätsstandard, ist gepflegt und überzeugt durch Funktionalität. Der separate Zugang zum Wohnteil gewährleistet Privatsphäre für die Bewohner und eine klare Abgrenzung zu den gewerblichen Flächen.

Eine Besonderheit stellt das zusätzliche Gebäude dar, welches im bisherigen Nutzungsverlauf als Fitnessraum diente. Für Hobbys, Sport oder andere individuelle Zwecke bietet dieses separate Bauwerk weitere Möglichkeiten.

Im Außenbereich lädt eine großzügig angelegte Terrasse zu erholsamen Stunden im Freien ein. Der angrenzende Carport mit elektrischem Tor ergänzt das Angebot und schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Die Immobilie wurde stets gut gepflegt und befindet sich in einem laufend instand gehaltenen Zustand. Alle Einheiten und Bereiche sind flexibel nutzbar und bieten auch künftig vielfache Perspektiven für Eigennutzer oder Vermieter.

Durch die Lage in der Innenstadt sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar. Das vielseitige Raumangebot und die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach machen dieses Angebot interessant für unterschiedlichste Zielgruppen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses markanten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Stadtlage.

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# Details of amenities

- ca. 96 m² Gewerbe Fläche mit separatem Eingang in der Innenstadt aktuell vermietet (monatl. 1450 € kalt)
- bezugsfähige oder vermietbare Wohnung von ca. 180 m² über zwei Etagen
- Wohnung teilbar in zwei Einheiten
- zwei zeitlose Bäder mit Dusche
- separates Gebäude, das als Fitnessraum genutzt wurde
- großzügig angelegte Terrasse
- Zugang Wohnhaus separat
- Carport elektrischem Tor
- Jährliche IST-Miete: 17.400€

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# All about the location

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. 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.
Die Nordwestbahn verkehrt regelmäßig vom Hauptbahnhof Delmenhorst nach Bremen und Oldenburg.

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee
Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com