

Delmenhorst

Attraktive Anlagemöglichkeit in Delmenhorst/Stickgras

Property ID: 25293056



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 527.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • LAND AREA: 910 m²

Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

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

Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

At a glance

Property ID	25293056
Living Space	ca. 240 m²
Available from	10.02.2026
Year of construction	1970
Type of parking	12 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	527.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 125 m²
Rentable space	ca. 365 m²

Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	211.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.07.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

The property



Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

A first impression

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 m².

Das Haus besteht aus insgesamt drei vermieteten Wohneinheiten mit insgesamt ca. 240 m² Wohnfläche und einer vermieteten Gewerbefläche. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss, mit einer Größe von ca. 125 m², 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 m² 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 m², die zweite ca. 50 m². 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.

Property ID: 25293056 - 27751 Delmenhorst

Details of amenities

- 3 Wohneinheiten vermietet
- 1 Gewerbefläche als Arztpraxis vermietet
- EG Arztpraxis ca. 125 m²
- OG Wohnung ca. 134 m²
- DG Wohnung ca. 57 m²
- DG Wohnung ca. 50 m²
- Massivbau mit Klinker
- Gaszentralheizung 2021 mit Gas-Plus mit Wartungsvertrag SWD

Property ID: 25293056 - 27751 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. 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.

Property ID: 25293056 - 27751 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