

Delmenhorst

# Mehrfamilienhaus mit Gewerbehalle und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 26293028



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,7 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 590 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26293028 - 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: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## At a glance

Property ID	26293028	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 126,7 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Residential and office building
Year of construction	1963	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 450.74 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	249.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.05.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



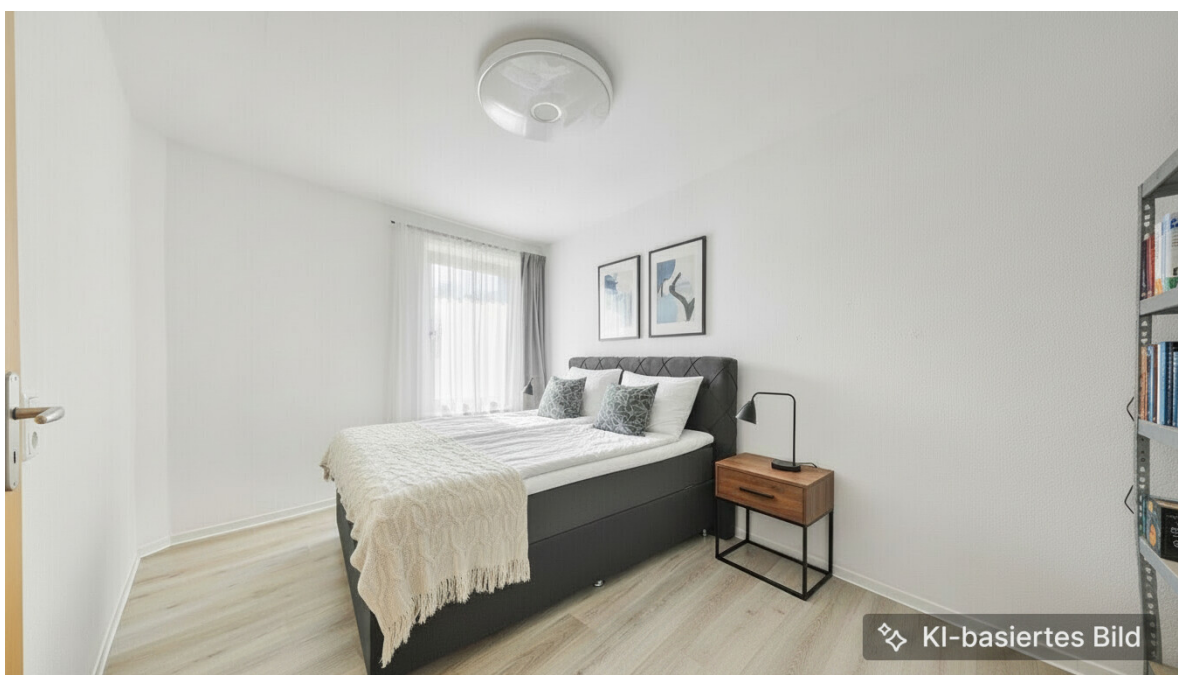
Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst

## Floor plans





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: 26293028 - 27749 Delmenhorst**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1963. Das Objekt präsentiert sich als renditeorientiertes Zinshaus und ist nach Fertigstellung vollständig in Betrieb. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist durch ihre Aufteilung und Ausstattung sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer mit Gewerbeanspruch attraktiv.

Das Haus umfasst drei Wohneinheiten, die jeweils mit einer eigenen Küche und einem Badezimmer ausgestattet sind. Zwei der drei Wohneinheiten sind derzeit vermietet, während eine Einheit aktuell als Ferienwohnung genutzt wird. Die Ferienwohnung bietet eine wohnliche Atmosphäre mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einem freundlichen Bodenbelag in Holzoptik, was den Raum offen und einladend wirken lässt. Das Badezimmer dieser Einheit verfügt über helle, moderne Fliesen sowie eine bodentiefe Dusche, die Funktionalität und Pflegeleichtigkeit vereint.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit eigenem Kellerzugang. Die separate Küche im Erdgeschoss präsentiert sich funktional mit einer Einbauküche, Ober- und Unterschränken und einem gefliesten Bereich, der für pflegeleichte Nutzung sorgt. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Elementen im Retro-Stil sowie sanitären Einbauten wie Waschtisch, Spiegel und Fenster ausgestattet, was für natürliches Licht und Belüftung sorgt. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss strahlt durch helle Wandgestaltung und bodentiefes Fenster eine angenehme Ruhe aus.

Das Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohnküche, die offen gestaltet ist und Platz für einen Essbereich sowie Küchenzeile bietet. Der Raum zeichnet sich durch eine individuell gestaltete Wandtapete und zahlreiche Fenster aus, was dem Wohnambiente eine besondere Note verleiht. Im Schlafzimmer dieser Etage findet sich ein gepflegter Laminatboden sowie ein großer Kleiderschrank, was den Raum wohnlich und funktional macht. Das Badezimmer im Obergeschoss zeichnet sich durch eine Kombination aus Wanne und moderner Dusche, helle Fliesen und ein Fenster für viel Tageslicht aus.

Ergänzt wird das Angebot durch eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Gebäude. Diese besteht aus einem Ausstellungsraum, Büroflächen, einer Gemeinschaftsküche, sanitären Einrichtungen, einer Werkstatt sowie Lagerflächen. Der Empfangsbereich des Ausstellungsraums ist hell gestaltet und verfügt über große Fensterflächen, die für eine freundliche Atmosphäre sorgen und eine ansprechende Präsentation ermöglichen.

Die äußere Erscheinung des Hauses zeigt eine gepflegte Fassade mit Klinkersteinen und ein

**markantes Satteldach. Die Zuwegung zum Haus bietet großzügige Stellfläche, zum Beispiel für Fahrzeuge oder das Anliefern von Waren, was insbesondere die Gewerbenutzung unterstützt.**

**Dieses Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine solide Gesamtausstattung, seine gepflegten Wohneinheiten sowie die vorhandene und flexible Nutzungsmöglichkeit im Gewerbebereich. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese vielseitige Immobilie persönlich kennenzulernen.**

**Property ID: 26293028 - 27749 Delmenhorst**

## **Details of amenities**

- **Drei Wohneinheiten jeweils mit Küche und Badezimmer**
- **Zwei der drei Wohneinheiten sind derzeit vermietet**
- **Eine der Wohneinheiten wird aktuell als Ferienwohnung genutzt**
- **Erdgeschoss Wohnung mit eigenem Keller**
- **Gewerbeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bestehend aus:**
  - **Fläche ca.450m<sup>2</sup>**
  - **Ausstellungsraum**
  - **Büroflächen**
  - **Gemeinschaftsküche**
  - **Sanitären Einrichtungen**
  - **Werkstatt**
  - **Lagerflächen**

**Property ID: 26293028 - 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 Industriedenkmalern 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: 26293028 - 27749 Delmenhorst**

## Other information

**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: 26293028 - 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](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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