

Delmenhorst

## High-yield investment property – fully let in a high-traffic location

*Property ID: 25271054*



**PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LAND AREA: 6.554 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst

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

Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## At a glance

Property ID	25271054
Year of construction	1993
Type of parking	59 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.650.000 EUR
Commission	Käuferprovision 4,76 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Total Space	ca. 1.136 m <sup>2</sup>
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 1.136 m <sup>2</sup>
Commercial space	ca. 1136 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 1136 m <sup>2</sup>

Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## A first impression

+++ Discreet Sale +++ Gross yield: 7.2% + Current net rent: €115,008 per annum + €4,719 per annum for advertising space + Ideal location, very high visibility + Expansion potential on the property + 4 commercial units, fully let: 1. approx. 398 sq m 2. approx. 252 sq m 3. approx. 157 sq m 4. approx. 329 sq m + Rent reduction for one unit, higher rent from the 3rd year + 59 open parking spaces + New gas central heating system from 2023 + Restroom renovation in car dealership in 2018 + Photovoltaic system included. This versatile commercial property comprises 4 units and offers a total area of approx. 1,136 sq m on a plot of approx. 6,554 sq m. It impresses with its solid construction, well-designed layout, and high-quality fixtures and fittings. The separate units offer diverse usage options, whether as office, workshop, or retail space. Furthermore, there is the possibility of constructing another building on the property; a positive building permit for this was previously granted. Construction & Design + Reinforced concrete individual foundations with an intermediate frost apron ensure a solid foundation. + The floor slab consists of a seamless reinforced concrete slab with a total thickness of 15 cm and is designed for a surface load of approximately 150 kN/m<sup>2</sup>. Structure & Exterior Walls + The workshop building was constructed as a steel structure, measuring 16.70 m x 20 m with an eaves height of 4.40 m. + Exterior walls consist of 6 cm insulated walls made of trapezoidal sheet metal, non-load-bearing, in a silver-gray finish. + Additionally, masonry was incorporated between the steel structure, 17 cm thick, and tiled up to a height of 2.00 m in the wash bay area. Roof Construction + Flat roof with an approximately 2° pitch. + Steel purlin roof with trapezoidal sheet metal and thermal insulation according to the energy standards of the year of construction. + Warm roof with membrane sealing, ensuring high watertightness and durability. Doors & Gates + Exterior: Steel doors for high security. + Interior: Steel doors, some designed as fire doors. + Sectional doors with a generous glass area (3.50 m high, 4.00 m wide) for optimal lighting of the workshop. Skylights & Lighting + 3 double-glazed skylights (1.26 m x 1.26 m), electrically operated for additional lighting and ventilation. + Skylights under the roof trusses in the workshop with a total output of approx. 8,000 watts, installed according to VDE guidelines. Drainage & Wastewater Disposal + Separate system for wastewater and rainwater. + Installation of separators for mineral oils, greases, and volatile substances in accordance with applicable regulations. Workshop and wash bay with floor drains connected to separator systems to ensure environmentally friendly disposal of oil residues. Splash-proof electrical installations in the wash bay. Slip-resistant and abrasion-resistant clinker tiles as flooring in the work areas.

**Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst**

## All about the location

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in stark frequentierter Lage von Delmenhorst. Dieser Standort ist äußerst attraktiv für Einzelhändler und Dienstleistungsunternehmen, da er eine hohe Sichtbarkeit und ständige Passantenfrequenz garantiert. Der Standort verbindet mehrere wichtige Zufahrtsstraßen, darunter die Delmenhorster Innenstadt, die umliegenden Stadtteile sowie die Autobahn A28. Diese direkte Anbindung sorgt für eine kontinuierliche Kundenfrequenz, sowohl durch Pendler als auch durch lokale Bewohner.

In unmittelbarer Nähe zur Gewerbeeinheit finden sich diverse Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen. Diese Vielfalt an Angeboten macht die Umgebung für potenzielle Kunden besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls optimal erreichbar. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Gewerbeeinheit bietet durch ihre Lage und der Nähe zu stark frequentierten Einrichtungen eine optimale Basis für ein erfolgreiches Gewerbe. Profitieren Sie von einer erstklassigen Verkehrsanbindung, hoher Sichtbarkeit und der belebten Umgebung.

Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Simon Investmentimmobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Ein Maklervertrag wird mit uns entweder durch eine schriftliche Übereinkunft oder durch die Nutzung unserer Maklerdienste gemäß den Informationen und Konditionen des Exposés des Objekts wirksam. Falls Sie bereits mit dem von uns präsentierten Objekt vertraut sein sollten, bitten wir Sie, uns dies sofort mitzuteilen. Die Provision beträgt 3,57

Bruttomonatsmieten inklusive der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer und ist vom Mieter bei Abschluss des Mietvertrages in notarieller Form an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu entrichten.



Property ID: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 15

E-Mail: [commercial.bremen@von-poll.com](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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