

Cloppenburg

## Exclusivo complejo residencial y comercial en las afueras de Cloppenburg

Número de propiedad: 25026043z



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 38.975 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## De un vistazo

|                     |           |                                   |                                                                           |
|---------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25026043z | Precio de compra                  | A petición                                                                |
| Año de construcción | 2013      | Almacenes / centros de producción | Almacén                                                                   |
|                     |           | Comisión                          | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |           | Superficie comercial              | ca. 2312 m²                                                               |
|                     |           | Superficie alquilable             | ca. 2828 m²                                                               |

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 22.10.2035 | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2013                   |

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Una primera impresión

Esta excepcional propiedad abarca aproximadamente 38.975 m<sup>2</sup> y consta de tres edificios residenciales, tres naves comerciales y numerosas dependencias. Los edificios residenciales se construyeron originalmente alrededor de 1965, 1998 y 2003. El edificio residencial 1 ha sido ampliado y renovado periódicamente en varias ocasiones. Los edificios residenciales 1 y 2 están actualmente alquilados, mientras que el edificio residencial 3 está ocupado por sus propietarios. Los contratos de arrendamiento de los edificios residenciales 1 y 2 vencen el 31 de enero de 2026 y el 28 de febrero de 2026, respectivamente. Los edificios residenciales 2 y 3 están destinados a residencias de administradores. Sus superficies habitables miden aproximadamente 208 m<sup>2</sup>, 156 m<sup>2</sup> y 152 m<sup>2</sup>. La propiedad cuenta con características especiales como piscinas exteriores, saunas, sistema de aspiración centralizada, una casa de huéspedes y un jardín de verano. Todos los edificios residenciales cuentan con sistemas de calefacción de gas independientes, instalados alrededor de 1999, 2003 y 2024. Los edificios comerciales se construyeron alrededor de 1982, 1990 y 2013, algunos de ellos ampliados, y se encuentran totalmente alquilados. Los locales comerciales actualmente abarcan aproximadamente 828 m<sup>2</sup>, 786 m<sup>2</sup> y 698 m<sup>2</sup>. Dos sistemas de calefacción de pellets, instalados alrededor de 2012 y 2021, garantizan un suministro energético económico. Tres sistemas fotovoltaicos, instalados alrededor de 2010, 2011 y 2022, con una capacidad total de aproximadamente 181,44 kWp, se ubican en los edificios comerciales. Un amplio aparcamiento y dependencias adicionales completan la propiedad. Los ingresos netos anuales por alquiler de las propiedades residenciales y comerciales ascienden a aproximadamente 167.040 €. Los sistemas fotovoltaicos generan 28.000 € adicionales al año, lo que eleva los ingresos netos totales a aproximadamente 195.000 €. Otros 17.000 m<sup>2</sup> de bosque de coníferas ofrecen potencial para un mayor desarrollo. Esta propiedad impresiona por su rentabilidad estable, construcción de alta calidad y versátiles opciones de uso, ideal para inversores, emprendedores o promotores que buscan una propiedad de alto rendimiento y con visión de futuro. Para proteger la privacidad de los inquilinos, no se tomaron fotografías del interior de las casas 1 y 2. Se pueden enviar más imágenes de la propiedad si se solicitan. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita si está interesado.

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Detalles de los servicios

- 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
- Zentralstaubsaugeranlage 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

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 10.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 2.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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