

Delmenhorst

## VENDIDO: Inversión estable con un 10% de rentabilidad en el histórico sitio de Nordwolle

Número de propiedad: 25271046



PRECIO DE COMPRA: 500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.598 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

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

Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25271046                           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Año de construcción  | 1884                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 500.000 EUR                                      |
| Comisión               | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
| Espacio total          | ca. 1.540 m²                                     |
| Estado de la propiedad | para reformar                                    |
| Método de construcción | Sólido                                           |
| Superficie comercial   | ca. 1540 m²                                      |
| Superficie alquilable  | ca. 1540 m²                                      |

Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Datos energéticos

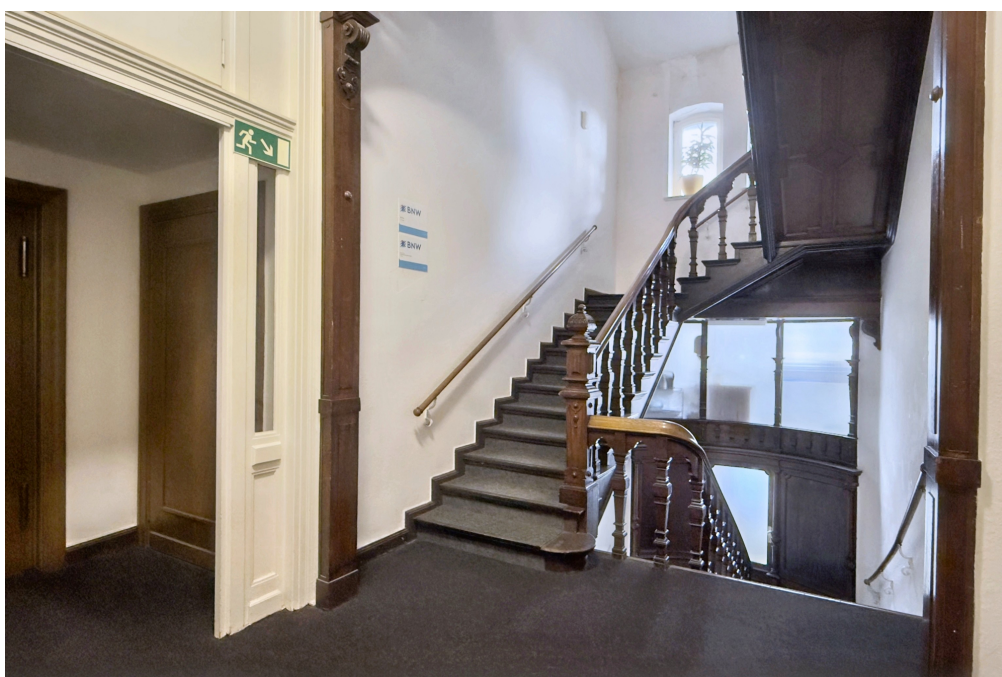
Certificado  
energético

Legally not required



Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

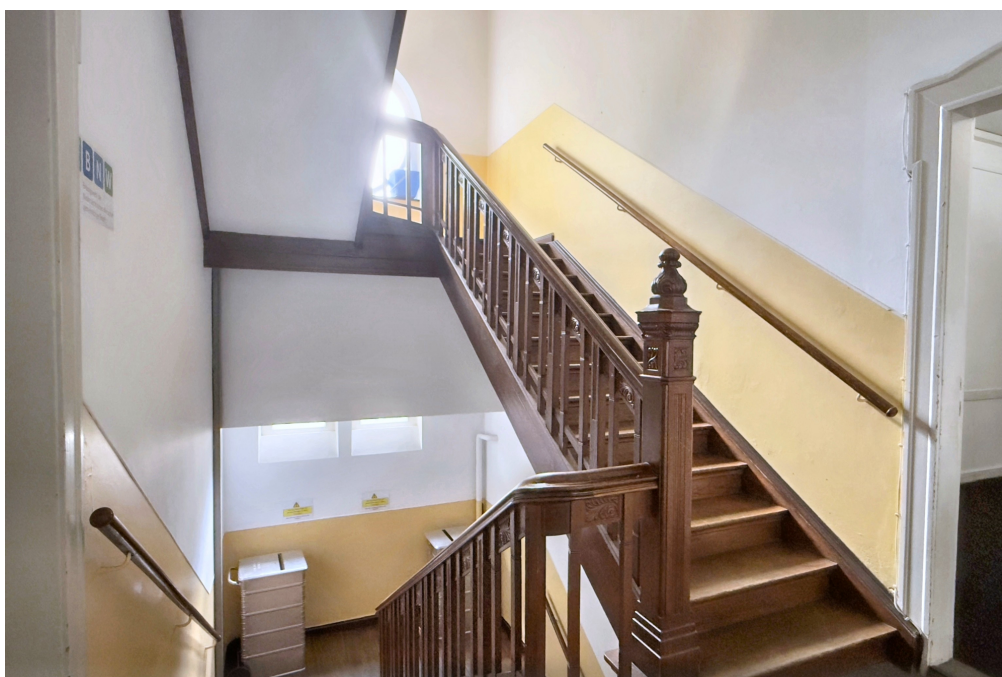
## La propiedad





Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La propiedad





Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

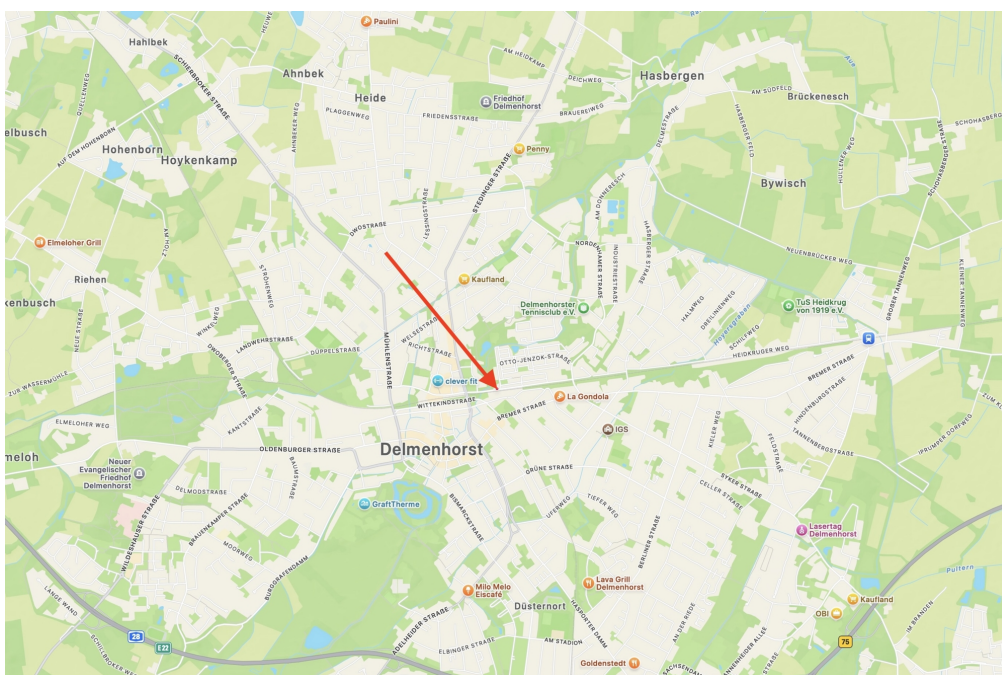
## La propiedad





Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La propiedad



**VP VON POLL**  
COMMERCIAL

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung

Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

**Andre Simon**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

VON POLL COMMERCIAL BREMEN  
Wachmannstraße 132 | 28209 Bremen  
T: 0421 - 27 88 88 15  
commercial.bremen@von-poll.com

Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Una primera impresión

+ Edificio histórico de oficinas protegido como monumento histórico + 55.665 € de ingresos anuales por alquiler + Inquilinos fiables de los sectores social y educativo + Rentabilidad bruta inicial del 9,8/10,1 % + Ubicación atractiva en el complejo Nordwolle. El edificio de oficinas protegido, ubicado en Nordwollestraße 10, fue construido en 1884 y forma parte del histórico complejo industrial de la antigua "Nordwolle", un punto clave en la historia económica de Delmenhorst. Con su imponente fachada de ladrillo, su sólida construcción y sus generosos techos, el edificio encarna el encanto arquitectónico de la época guillermina. La propiedad se ha modernizado repetidamente en las últimas décadas, siempre de forma adecuada y con criterio. Actualmente, se están realizando trabajos de mantenimiento en la cubierta (renovación parcial) y las ventanas. Los interiores son funcionales, pero con un mobiliario sencillo, y requieren una renovación integral. Esto ofrece potencial a largo plazo para adaptaciones o mejoras individuales. El edificio está conectado directamente con el edificio vecino, formando un complejo cohesivo. La propiedad está completamente alquilada y actualmente genera unos ingresos anuales por alquiler de aproximadamente 56.400 €. Los contratos de arrendamiento se han celebrado con dos instituciones consolidadas: una organización sin ánimo de lucro dedicada a la formación profesional y la integración, y un proveedor de servicios de salud y rehabilitación. Ambos inquilinos llevan muchos años operando en el lugar y se benefician de financiación pública o subvencionada, una ventaja significativa para una inversión predecible y fiable. Su ubicación en el prometedor distrito de Nordwolle ofrece a la propiedad un gran potencial de desarrollo, tanto económico como urbanístico.



Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Todo sobre la ubicación

Die Nordwollestraße 10 liegt im Herzen des ehemaligen Industrieareals „Nordwolle“, einem städtebaulichen Leuchtturmprojekt Delmenhorsts. Wo einst eine der bedeutendsten Wollverarbeitungen Europas angesiedelt war, hat sich in den vergangenen Jahren ein lebendiges Quartier mit vielfältiger Nutzung entwickelt.

Im historischen Ambiente der alten Fabrikanlagen haben sich heute zahlreiche Gewerbebetriebe, Büros, Start-ups und kreative Unternehmen niedergelassen. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie soziale Träger. Der benachbarte Nordwolle-Park, das Nordwestdeutsche Museum für IndustrieKultur und moderne Wohnprojekte tragen zur weiteren Aufwertung des Standorts bei.

Das Areal bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Delmenhorster Innenstadt, eine gute Erreichbarkeit über die B75 und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das historische Flair kombiniert mit der dynamischen Entwicklung macht das Nordwolle-Quartier zu einem gefragten Gewerbebestandort mit Charakter.

Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien 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 bei VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien 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.



Número de propiedad: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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