

Delmenhorst

# Propiedad de inversión de alto rendimiento, completamente alquilada en una ubicación de alto tráfico

Número de propiedad: 25271054



PRECIO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.554 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25271054 - 27755 Delmenhorst

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

Número de propiedad: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25271054                            |
| Año de construcción  | 1993                                |
| Tipo de aparcamiento | 59 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.650.000 EUR                                    |
| Comisión               | Käuferprovision 4,76 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. |
| Espacio total          | ca. 1.136 m <sup>2</sup>                         |
| Estado de la propiedad | cuidado                                          |
| Espacio utilizable     | ca. 1.136 m <sup>2</sup>                         |
| Superficie comercial   | ca. 1136 m <sup>2</sup>                          |
| Superficie alquilable  | ca. 1136 m <sup>2</sup>                          |

Número de propiedad: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Datos energéticos

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central |
| Fuente de energía      | Gas                 |
| Información energética | En trámite          |

Número de propiedad: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Una primera impresión

+++ Venta discreta +++ Rentabilidad bruta: 7,2% + Alquiler neto actual: 115.008 € anuales + 4.719 € anuales para espacio publicitario + Ubicación ideal, muy alta visibilidad + Potencial de expansión en la propiedad + 4 unidades comerciales, completamente alquiladas: 1. aprox. 398 m<sup>2</sup> 2. aprox. 252 m<sup>2</sup> 3. aprox. 157 m<sup>2</sup> 4. aprox. 329 m<sup>2</sup> + Reducción del alquiler para una unidad, alquiler más alto a partir del 3er año + 59 plazas de aparcamiento abiertas + Nuevo sistema de calefacción central de gas a partir de 2023 + Renovación del baño en el concesionario de automóviles en 2018 + Sistema fotovoltaico incluido. Esta versátil propiedad comercial consta de 4 unidades y ofrece una superficie total de aprox. 1.136 m<sup>2</sup> en una parcela de aprox. 6.554 m<sup>2</sup>. Impresiona con su sólida construcción, distribución bien diseñada y accesorios y accesorios de alta calidad. Las unidades separadas ofrecen diversas opciones de uso, ya sea como oficina, taller o espacio comercial. Además, existe la posibilidad de construir otro edificio en la propiedad; previamente se otorgó un permiso de construcción positivo para esto. Construcción y diseño + Cimientos individuales de hormigón armado con una plataforma intermedia contra heladas que garantizan una base sólida. + La losa del piso consiste en una losa de hormigón armado sin juntas con un espesor total de 15 cm y está diseñada para una carga superficial de aproximadamente 150 kN/m<sup>2</sup>. Estructura y muros exteriores + El edificio del taller se construyó como una estructura de acero, que mide 16,70 m x 20 m con una altura de alero de 4,40 m. + Los muros exteriores consisten en muros aislados de 6 cm hechos de chapa trapezoidal, no portante, en un acabado gris plateado. + Adicionalmente, se incorporó mampostería entre la estructura de acero, de 17 cm de espesor, y se cubrió con tejas hasta una altura de 2,00 m en el área del lavadero. Construcción del techo + Techo plano con una pendiente aproximada de 2°. + Techo de correas de acero con chapa trapezoidal y aislamiento térmico de acuerdo con los estándares energéticos del año de construcción. + Techo cálido con sellado de membrana, lo que garantiza una alta estanqueidad y durabilidad. Puertas y portones + Exterior: Puertas de acero para alta seguridad. + Interior: Puertas de acero, algunas diseñadas como puertas cortafuegos. + Puertas seccionales con una generosa superficie acristalada (3,50 m de alto, 4,00 m de ancho) para una iluminación óptima del taller. Claraboyas e iluminación + 3 claraboyas de doble acristalamiento (1,26 m x 1,26 m), operadas eléctricamente para iluminación y ventilación adicionales. + Claraboyas bajo las cerchas del techo en el taller con una salida total de aprox. 8.000 vatios, instaladas de acuerdo con las directrices VDE. Drenaje y eliminación de aguas residuales + Sistema separado para aguas residuales y aguas pluviales. + Instalación de separadores para aceites minerales, grasas y sustancias volátiles conforme a la normativa vigente. Taller y zona de lavado con desagües de suelo conectados a

sistemas separadores para garantizar la eliminación ecológica de residuos de aceite. Instalaciones eléctricas a prueba de salpicaduras en la zona de lavado. Baldosas de clinker antideslizantes y resistentes a la abrasión como pavimento en las zonas de trabajo.

**Número de propiedad: 25271054 - 27755 Delmenhorst**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25271054 - 27755 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)