

Cloppenburg

# Complexe résidentiel et commercial exclusif en périphérie de Cloppenburg

**CODE DU BIEN: 25026043z**



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 38.975 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25026043z</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
Année de construction	2013	Hangar/dépôt/usine	Entrepôt
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espace commercial	ca. 2312 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 2828 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2035	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

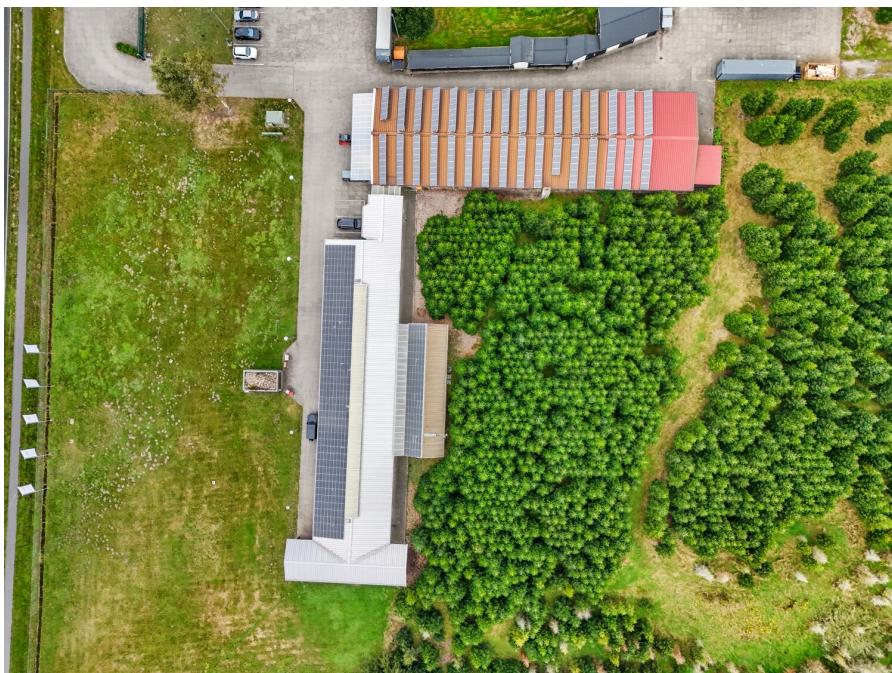
CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



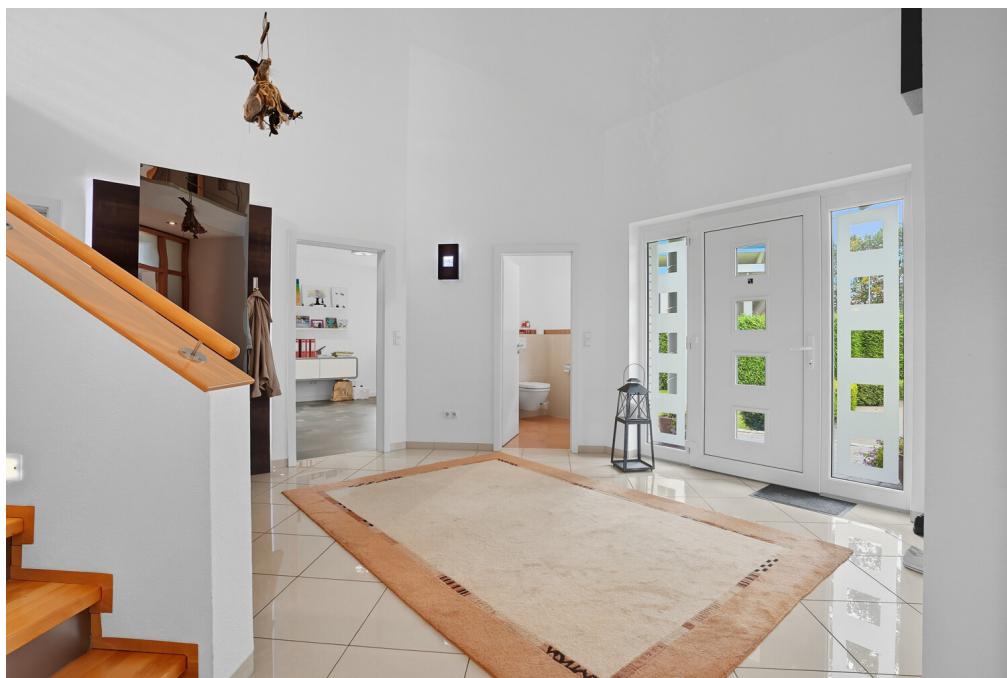
CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## Une première impression

Cette propriété exceptionnelle s'étend sur environ 38 975 m<sup>2</sup> et comprend trois immeubles d'habitation, trois halls commerciaux et de nombreuses dépendances. Les immeubles d'habitation ont été construits respectivement vers 1965, 1998 et 2003. L'immeuble d'habitation n° 1 a été agrandi à plusieurs reprises et régulièrement rénové. Les immeubles d'habitation n° 1 et n° 2 sont actuellement loués, tandis que l'immeuble d'habitation n° 3 est occupé par son propriétaire. Les baux des immeubles d'habitation n° 1 et n° 2 expirent respectivement le 31 janvier 2026 et le 28 février 2026. Les immeubles d'habitation n° 2 et n° 3 servent de logements de fonction. Leur surface habitable est d'environ 208 m<sup>2</sup>, 156 m<sup>2</sup> et 152 m<sup>2</sup>. La propriété offre des prestations de qualité, telles que des piscines extérieures, des saunas, un système d'aspiration centralisée, une maison d'hôtes et un jardin d'été. Tous les bâtiments résidentiels sont équipés de systèmes de chauffage au gaz individuels, installés entre 1999 et 2024. Les bâtiments commerciaux, construits entre 1982 et 2013, ont été agrandis pour certains et sont entièrement loués. Leurs surfaces commerciales actuelles sont d'environ 828 m<sup>2</sup>, 786 m<sup>2</sup> et 698 m<sup>2</sup>. Deux systèmes de chauffage aux granulés, installés entre 2012 et 2021, assurent un approvisionnement énergétique économique. Trois systèmes photovoltaïques, installés entre 2010 et 2022, d'une capacité totale d'environ 181,44 kWc, sont situés sur les bâtiments commerciaux. Un vaste parking et des dépendances complètent la propriété. Le revenu locatif net annuel des biens résidentiels et commerciaux s'élève à environ 167 040 €. Les systèmes photovoltaïques génèrent un revenu supplémentaire de 28 000 € par an, portant le revenu net total à environ 195 000 €. Un terrain boisé de conifères de 17 000 m<sup>2</sup> offre un potentiel de développement supplémentaire. Cette propriété séduit par sa rentabilité stable, sa construction de haute qualité et ses nombreuses possibilités d'aménagement ; elle est idéale pour les investisseurs, les entrepreneurs ou les promoteurs immobiliers à la recherche d'un bien à haut rendement et pérenne. Afin de préserver la vie privée des locataires, aucune photo de l'intérieur des maisons 1 et 2 n'a été prise. D'autres images de la propriété peuvent être envoyées sur demande. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite si vous êtes intéressé.

**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## Détails des commodités

- 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
- Solarthermieranlage, 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

**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25026043z - 49661 Cloppenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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