

Delmenhorst

# LOUÉ : Local commercial attrayant dans un quartier animé

CODE DU BIEN: 24271067



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

PRIX DE LOYER: 3.370 EUR

CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

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

CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24271067
Année de construction	1993
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix de loyer	3.370 EUR
Retail space	Surface de vente
Commission pour le locataire	Mieterprovision 3,57 Nettokaltmieten
Surface total	ca. 337 m²
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 337 m²
Espace commercial	ca. 337 m²
Espace locatif	ca. 337 m²

CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété





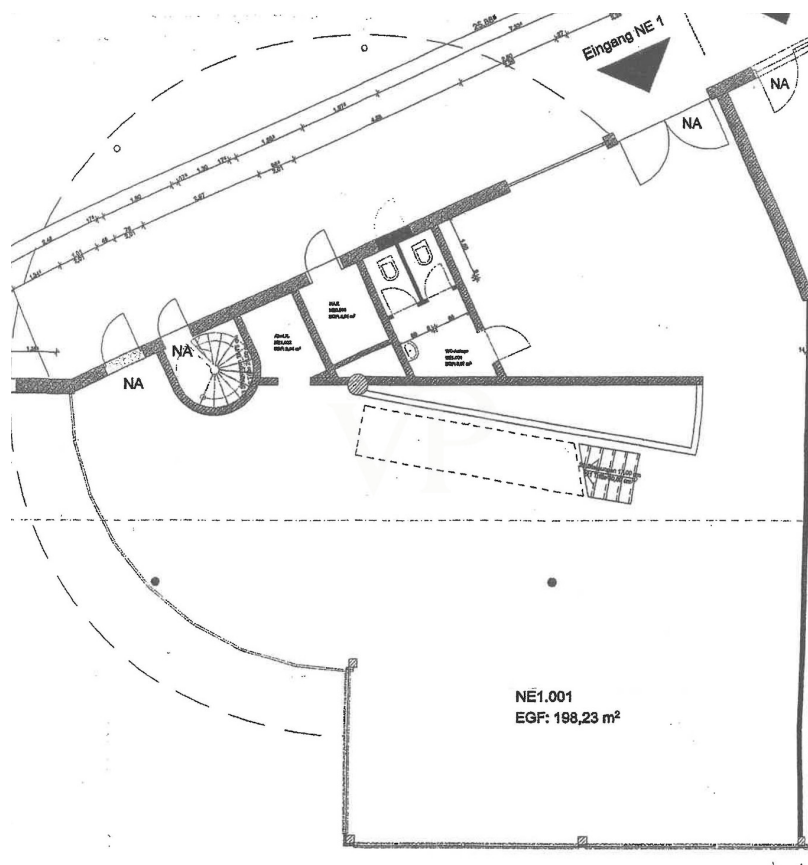
CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## La propriété

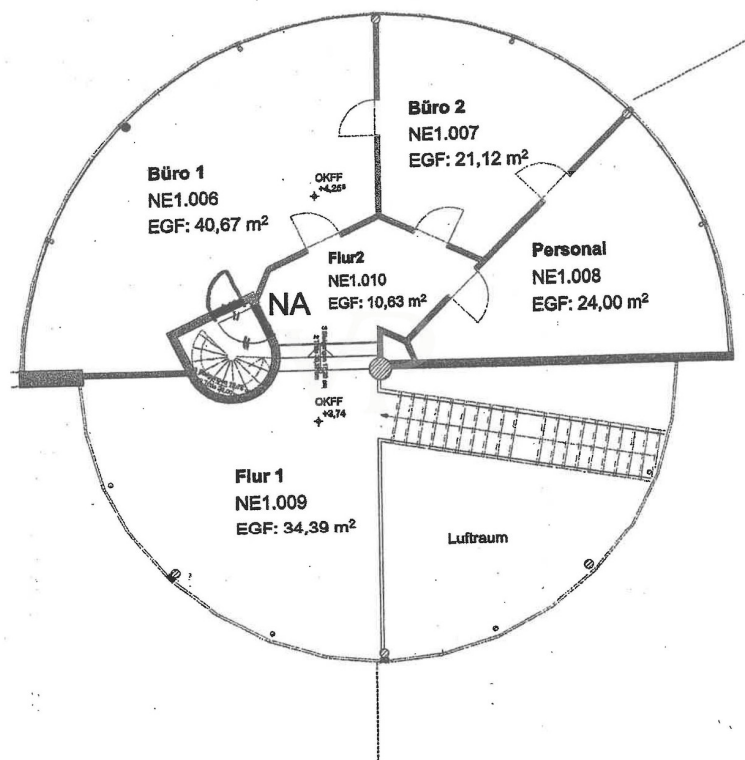


CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst**

## Une première impression

+ Environ 198 m<sup>2</sup> de surface commerciale au rez-de-chaussée + Luminosité naturelle abondante grâce à de grandes baies vitrées + Hauteur sous plafond jusqu'à 7 mètres par endroits + 6 places de parking + Porte d'entrée carrossable + Mezzanine de 34 m<sup>2</sup> et 3 bureaux individuels totalisant environ 85 m<sup>2</sup> à l'étage + Chauffage au sol au rez-de-chaussée + Charges supplémentaires d'environ 260 € hors électricité et chauffage + Caution : 2 mois de loyer net. Ce local commercial polyvalent s'étend sur deux niveaux et offre une surface totale d'environ 337 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend une surface commerciale spacieuse d'environ 198 m<sup>2</sup>. Des sanitaires et des espaces de stockage adjacents complètent avantageusement l'espace principal. La porte d'entrée carrossable rend ce local idéal non seulement pour un commerce, mais aussi pour un showroom ou une concession automobile. L'ensemble du rez-de-chaussée se caractérise par de grandes fenêtres qui, en plus d'offrir une luminosité naturelle abondante, créent une atmosphère ouverte et accueillante. Le caractère lumineux et accueillant de ce local offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. Un escalier mène à la galerie, qui peut servir d'espace de présentation supplémentaire ou de salon. À l'étage, trois bureaux indépendants totalisent 85 m<sup>2</sup>. Là aussi, de larges baies vitrées inondent l'espace de lumière naturelle et créent une atmosphère de travail agréable, idéale pour les tâches administratives ou les réunions. L'architecture moderne et ouverte de ce local offre une grande flexibilité d'utilisation et convient parfaitement aux entreprises qui recherchent des locaux prestigieux, baignés de lumière naturelle et spacieux. Les grandes façades vitrées offrent également d'excellentes opportunités publicitaires et une visibilité optimale. L'emplacement est idéal pour les commerces et les services nécessitant un fort passage et un environnement dynamique. Les charges mensuelles (au mètre carré) de 260 € comprennent l'assurance du bâtiment, la taxe foncière, les cotisations à l'association des copropriétaires, le nettoyage des rues et l'entretien des espaces verts. L'électricité et le gaz sont facturés directement aux fournisseurs par le locataire. Nous serions ravis de vous présenter les atouts de ce bien lors d'une visite et de vous conseiller sur ses possibilités d'aménagement.

**CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in der stark frequentierten Nienburger Straße in Delmenhorst, direkt am viel befahrenen Kreisel, der als Dreh- und Angelpunkt der Verkehrsanbindung in diesem Stadtteil dient. Dieser Standort ist äußerst attraktiv für Einzelhändler und Dienstleistungsunternehmen, da er eine hohe Sichtbarkeit und ständige Passantenfrequenz garantiert. Der Kreisel 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.

**CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24271067 - 27755 Delmenhorst

## Contact

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

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)

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

---

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