

Delmenhorst

# Immeuble de placement à haut rendement – entièrement loué dans un emplacement à fort passage

CODE DU BIEN: 25271054



PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.554 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25271054 - 27755 Delmenhorst

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

**CODE DU BIEN: 25271054 - 27755 Delmenhorst**

## En un coup d'œil

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| CODE DU BIEN           | 25271054           |
| Année de construction  | 1993               |
| Place de stationnement | 59 x surface libre |

|                              |                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.650.000 EUR                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 4,76 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. |
| Surface total                | ca. 1.136 m <sup>2</sup>                         |
| État de la propriété         | Bon état                                         |
| Surface de plancher          | ca. 1.136 m <sup>2</sup>                         |
| Espace commercial            | ca. 1136 m <sup>2</sup>                          |
| Espace locatif               | ca. 1136 m <sup>2</sup>                          |

CODE DU BIEN: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Une première impression

Vente discrète. Rendement brut : 7,2 %. Loyer net actuel : 115 008 € par an + 4 719 € par an pour les espaces publicitaires. Emplacement idéal, excellente visibilité. Potentiel d'extension. 4 locaux commerciaux, entièrement loués : 1. env. 398 m<sup>2</sup>, 2. env. 252 m<sup>2</sup>, 3. env. 157 m<sup>2</sup>, 4. env. 329 m<sup>2</sup>. Baisse de loyer pour un local, loyer majoré à partir de la 3e année. 59 places de parking extérieures. Nouveau système de chauffage central au gaz (à partir de 2023). Rénovation des sanitaires de la concession automobile en 2018. Système photovoltaïque inclus. Cet immeuble commercial polyvalent comprend 4 locaux et offre une surface totale d'environ 1 136 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 6 554 m<sup>2</sup>. Il séduit par sa construction solide, son agencement bien pensé et ses équipements de haute qualité. Les unités séparées offrent diverses possibilités d'utilisation, que ce soit comme bureaux, atelier ou espace commercial. De plus, la construction d'un autre bâtiment sur la propriété est envisageable ; un permis de construire a déjà été accordé à cet effet. Construction et conception : + Des fondations individuelles en béton armé avec une dalle antigel intermédiaire assurent une assise solide. + La dalle de plancher est constituée d'une dalle en béton armé sans joint d'une épaisseur totale de 15 cm et est dimensionnée pour une charge surfacique d'environ 150 kN/m<sup>2</sup>. Structure et murs extérieurs : + Le bâtiment de l'atelier a été construit avec une structure métallique de 16,70 m x 20 m et une hauteur sous gouttière de 4,40 m. + Les murs extérieurs sont constitués de parois isolées de 6 cm d'épaisseur, en tôle trapézoïdale non porteuse, de couleur gris argenté. + De plus, une maçonnerie de 17 cm d'épaisseur a été intégrée à la structure métallique et revêtue de carrelage jusqu'à une hauteur de 2,00 m dans la zone de lavage. Toiture : + Toiture plate avec une pente d'environ 2°. + Toiture à pannes métalliques avec couverture trapézoïdale et isolation thermique conforme aux normes énergétiques de l'année de construction. + Toiture chaude avec membrane d'étanchéité, assurant une étanchéité et une durabilité optimales. Portes et portails + Extérieur : Portes en acier haute sécurité. + Intérieur : Portes en acier, dont certaines coupe-feu. + Portes sectionnelles avec une large surface vitrée (3,50 m de haut, 4,00 m de large) pour un éclairage optimal de l'atelier. Puits de lumière et éclairage + 3 puits de lumière à double vitrage (1,26 m x 1,26 m), à commande électrique pour un éclairage et une ventilation supplémentaires. + Puits de lumière sous la charpente de l'atelier, d'une puissance totale d'environ 8 000 watts, installés conformément aux directives VDE. Drainage et traitement des eaux usées + Système séparé pour les eaux usées et les eaux pluviales. + Installation de séparateurs pour les huiles minérales, les graisses et les substances volatiles, conformément à la réglementation en vigueur. Atelier et aire de lavage avec siphons de sol raccordés aux systèmes de séparation pour un traitement écologique des résidus d'huile. Installations électriques étanches aux projections d'eau dans l'aire de

lavage. Carrelage en clinker antidérapant et résistant à l'abrasion pour les zones de travail.

**CODE DU BIEN: 25271054 - 27755 Delmenhorst**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25271054 - 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: 25271054 - 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)