

Delmenhorst

# Gewerbeeinheit als Anlageobjekt: 7,2 % Rendite, voll vermietet, stark frequentierte Lage

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

+++ Diskreter Verkauf +++

Bruttorendite: 7,2 %

+ Nettokaltmiete IST: 115.008 € p.a. + 4.719 € p.a. für Werbeflächen

+ ideale Lage, sehr hohe Sichtbarkeit

+ Anbaumöglichkeit auf dem Grundstück

+ 4 Gewerbeeinheiten, voll vermietet:

1. ca. 398 qm

2. ca. 252 qm

3. ca. 157 qm

4. ca. 329 qm

+ Mietpreisreduzierung bei einer Einheit, höhere Miete ab dem 3. Jahr

+ 59 Freiplätze

+ neue Gas-Zentralheizung aus 2023

+ WC Sanierung Autohaus 2018

+ PV Anlage inklusive

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie erstreckt sich über 4 Einheiten und bietet eine Gesamtfläche von ca. 1136 qm auf einem Grundstück von ca. 6554 qm.

Sie überzeugt durch eine massive Bauweise, eine durchdachte Konstruktion und eine hochwertige Ausstattung. Die separaten Einheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro-, Werkstatt- oder Einzelhandelsfläche. Zudem besteht die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück zu errichten, ein positiver Baubescheid lag dazu in der Vergangenheit vor.

### Bauweise & Konstruktion

+ Stahlbeton-Einzelfundamente mit zwischenliegender Frostschräge sorgen für eine solide Gründung

+ Die Bodenplatte besteht aus einer fugenlosen Stahlbetonsohle mit einer Gesamtstärke von 15 cm und ist für eine Flächenlast von ca. 150 kN/m<sup>2</sup> ausgelegt.

### Tragwerk & Außenwände

+ Die Werkstatthalle wurde als Stahlkonstruktion errichtet, mit den Maßen 16,70 m x 20 m und einer Traufhöhe von 4,40 m.

+ Außenwände bestehen aus einer 6 cm Iso-Wand aus Trapezblechen, nichttragend, in

silbergrauer Ausführung

+ Zusätzlich wurde Mauerwerk zwischen der Stahlkonstruktion eingebracht, 17 cm stark, im Bereich der Waschhalle bis zu 2,00 m hoch gefliest.

Dachkonstruktion

+ Flachdach mit ca. 2° Dachneigung.

+ Stahlpfeftendach mit Trapezblech und Wärmedämmung nach energetischen Standards des Baujahrs.

+ Warmdach mit Folieneindichtung, sorgt für hohe Dichtigkeit und Langlebigkeit.

Türen & Tore

+ Außenbereich: Stahltüren für hohe Sicherheit.

+ Innenbereich: Stahltüren, teilweise als Feuerschutztüren (Fh-Türen) ausgeführt.

+ Sektionaltore mit großzügigem Glasanteil (3,50 m hoch, 4,00 m breit) für optimale Belichtung der Werkstatthalle.

Oberlichter & Beleuchtung

+ 3 Lichtkuppeln (1,26 m x 1,26 m), doppelschalig, elektrisch öffnend für zusätzliche Belichtung und Lüftung.

+ Lichtbänder unter den Dachbindern in der Werkstatthalle mit einer Gesamtleistung von ca. 8.000 Watt, nach VDE-Richtlinien installiert.

Entwässerung & Abwasserbeseitigung

+ Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser.

+ Einbau von Abscheideanlagen für mineralische Öle, Fette und leichtflüchtige Stoffe gemäß geltenden Vorschriften.

Werkstatthalle & Waschhalle

+ Bodenabläufe mit Anschluss an Abscheideanlagen, um eine umweltfreundliche Entsorgung von Ölrückständen sicherzustellen.

+ Spritzwassergeschützte Elektroinstallationen in der Waschhalle.

+ Rutsch- und abriebfeste Klinkerplatten als Bodenbelag in den Arbeitsbereichen.

**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 Exposé 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)