

Cloppenburg

Exklusives Wohn- und Gewerbeensemble am Stadtrand von Cloppenburg

???????? ?????: 25026043z



www.von-poll.com

???? ?????: 0 EUR • ?????? ????: 38.975 m²

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026043z	????? ???????	?????????
????? ?????????????	2013		???????????????
		?????? / ?????????? / ????????????????? ?????????????	?????????
		????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????? ??????	ca. 2312 m²
		????????????????? ???????	ca. 2828 m²

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

????????????? ???????????

???? ???????????	???????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	22.10.2035	???????????	
??????????????????		???????????	A+
??????? ???		??????????????	
		???????????	
		????? ????????????	2013
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ??: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ???????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ?????????



??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ??????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ?????????



??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ??: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ???????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



???????? ??: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ???????



???????? ??: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ???????



???????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

??? ?????? ??????????

Dieses besondere Anwesen erstreckt sich über ein ca. 38.975 m² großes Grundstück mit drei Wohnhäusern, drei Gewerbehallen und zahlreichen weiteren Nutzbauten.

Die Wohnhäuser wurden ursprünglich ca. 1965, 1998 und 2003 erbaut. Wohnhaus 1 wurde mehrfach erweitert und regelmäßig renoviert. Die Wohnhäuser 1 und 2 sind derzeit vermietet, Wohnhaus 3 wird eigengenutzt. Die Mietverhältnisse bei den Wohnhäuser 1 und 2 enden zum 31.01.2026 bzw. 28.02.2026. Die Wohnhäuser 2 und 3 sind als Betriebsleiterwohnungen deklariert. Die Wohnflächen betragen jeweils ca. 208 m², 156 m² und 152 m². Das Grundstück bietet besondere Ausstattung, wie z.B. Außenpools, Saunen, eine Zentralstaubsaugeranlage, ein Gästehaus und einen Sommergarten. Alle Wohnhäuser verfügen über separate Gasheizungen, ca. aus den Jahren 1999, 2003 und 2024.

Die Gewerbehallen wurden ca. 1982, 1990 und 2013 errichtet, teilweise erweitert und sind vollständig vermietet. Die Gewerbeflächen umfassen aktuell ca. 828 m², 786 m² und 698 m². Zwei ca. aus 2012 und 2021 stammende Pelletheizungen sorgen für eine wirtschaftliche Energieversorgung. Auf den Gewerbehallen befinden sich drei PV-Anlagen aus ca. 2010, 2011 und 2022 mit insgesamt ca. 181,44 kWp. Großzügige Parkflächen und zusätzliche Nutzbauten runden das Gesamtpaket ab.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen aus Wohn- und Gewerbeobjekten betragen ca. 167.040 €. Die PV-Anlagen erwirtschaften jährlich zusätzlich ca. 28.000 €, sodass sich die Nettoeinnahmen insgesamt auf rund 195.000 € belaufen.

Weitere ca. 17.000 m² Nadelholzfläche bieten Potenzial zur weiteren Bebauung.

Dieses Anwesen überzeugt durch stabile Erträge, hochwertige Bausubstanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Investoren, Unternehmer oder Projektentwickler, die eine renditestarke, zukunftsfähige Liegenschaft suchen.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden bei Wohnhaus 1 und 2 keine Innenaufnahmen gefertigt. Weitere Bilder vom Anwesen können auf Anfrage zugesandt werden.

Bei Interesse stehen wir gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

???????????????? ???? ?????????

- Außergewöhnliches Grundstück am Rande von Cloppenburg
- stetig instand gehaltenes und aufwendig gestaltetes Anwesen
- ca. 38.975 m² 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 m²
- Wohnfläche Wohnhaus 2: ca. 156 m²
- Wohnfläche Wohnhaus 3: ca. 152 m²
- Wohnfläche Gästehaus: ca. 49 m²
- 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
- Solarthermieanlage, ca. 2007 beim Haus 2 zur Erwärmung des Außenpools
- Zentralstaubsaugeranlage im Haus 2
- Anbau eines ca. 43 m² 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 m²
- Gewerbefläche Halle 2: ca. 786 m²
- Gewerbefläche Halle 3: ca. 698 m²
- 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 m² Nadelholzfläche als Reserve zur weiteren Bebauung
- eine ca. 2013 genehmigte Gewerbehalle mit ca. 497 m² bisher nicht gebaut
- einzelne Energieausweise für alle Wohnhäuser und Gewerbehallen

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 10.50 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 2.10 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25026043z - 49661 Cloppenburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com