

Cloppenburg

Exkluzív lakó- és kereskedelmi komplexum Cloppenburg külvárosában

VP azonosító: 25026043z



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 EUR • FÖLDTERÜLET: 38.975 m²

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Áttekintés

VP azonosító	25026043z	Vételár	Érdeklodésre
Építés éve	2013	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Kereskedelmi terület	ca. 2312 m ²
		Bérelheto terület	ca. 2828 m ²

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	22.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

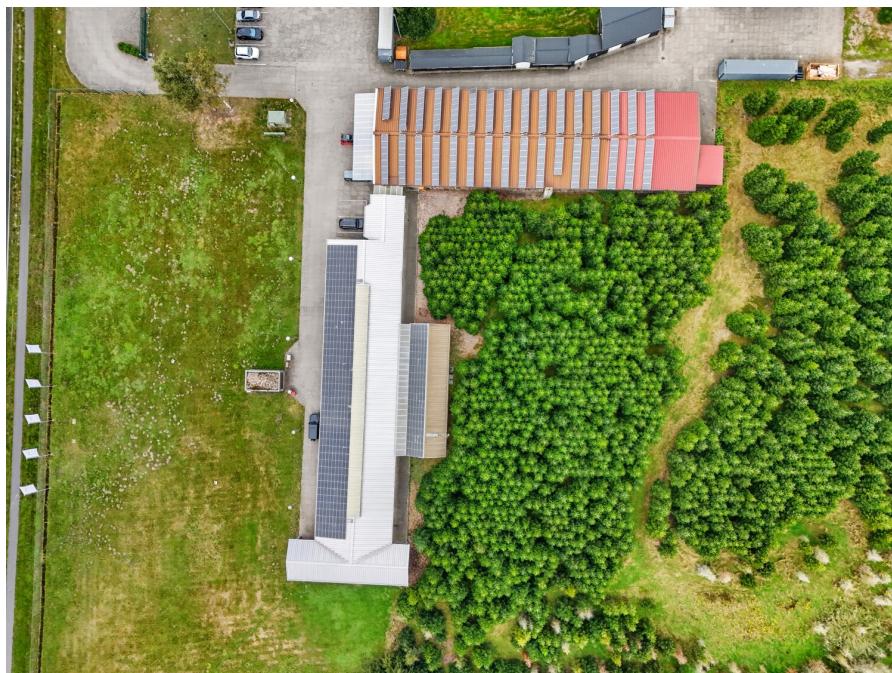
VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



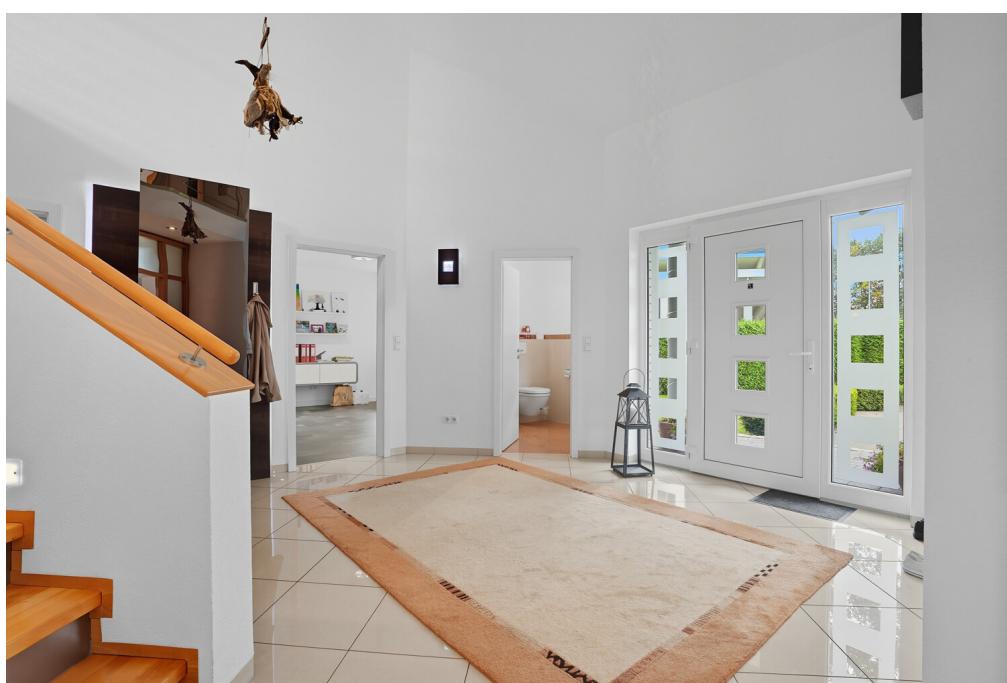
VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



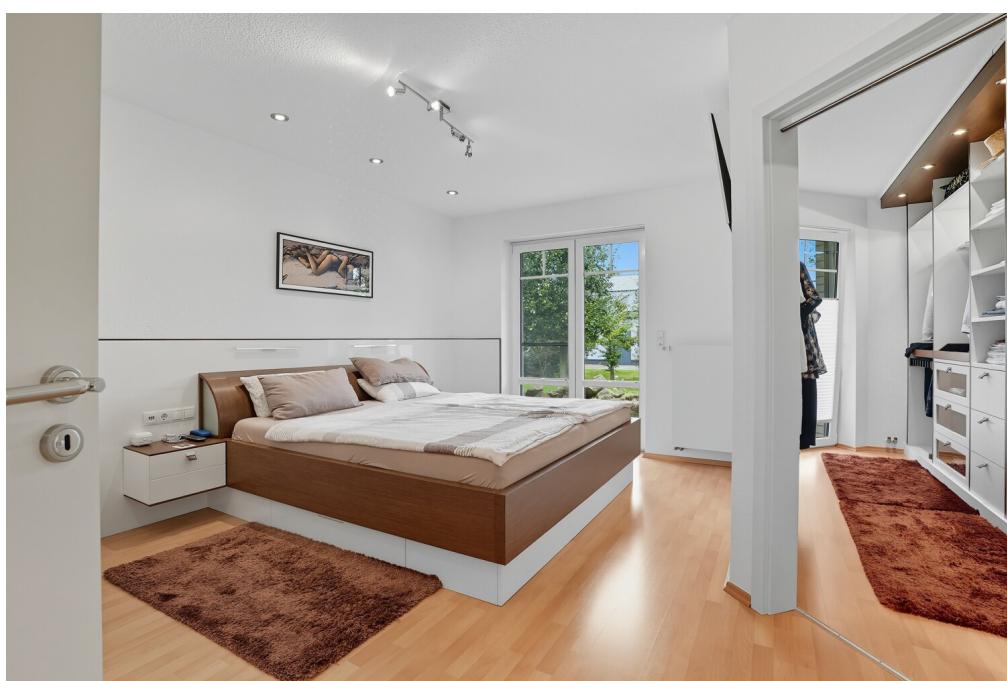
VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Az elso benyomás

Ez a kivételes ingatlan körülbelül 38 975 m²-es, és három lakóépületbol, három üzletcsarnokból és számos egyéb melléképületbol áll. A lakóépületeket eredetileg 1965, 1998 és 2003 körül építették. Az 1. számú lakóépületet többször bővítették és rendszeresen felújították. Az 1. és 2. számú lakóépületet jelenleg bérbe adják, míg a 3. számú lakóépületet a tulajdonos lakja. Az 1. és 2. számú lakóépületek bérleti szerződéseit 2026. január 31-én, illetve 2026. február 28-án járnak le. A 2. és 3. számú lakóépületek vezetői lakhelyek. Lakóterületük körülbelül 208 m², 156 m² és 152 m². Az ingatlan különlegességei közé tartoznak a kültéri medencék, szaunák, központi porszívórendszer, vendégház és nyári kert. minden lakóépület külön gázfutási rendszerrel rendelkezik, melyeket 1999, 2003 és 2024 körül telepítettek. Az üzleti épületeket 1982, 1990 és 2013 körül építették, néhányat kibovítettek és teljes mértékben bérbe adják. Az üzleti területek jelenleg körülbelül 828 m², 786 m² és 698 m²-t tesznek ki. Két pelletfutási rendszer, melyeket 2012 és 2021 körül telepítettek, gazdaságos energiaellátást biztosít. Az üzleti épületeken három fotovoltaikus rendszer található, melyeket 2010, 2011 és 2022 körül telepítettek, összteljesítményük körülbelül 181,44 kWp. Az ingatlant boséges parkoló és további melléképületek teszik teljessé. A lakó- és üzleti ingatlanok éves nettó bérleti bevétele körülbelül 167 040 euró. A fotovoltaikus rendszerek további 28 000 eurót generálnak évente, így a teljes nettó bevétel körülbelül 195 000 euróra emelkedik. További 17 000 m² tulevelű erdo kínál további fejlesztési lehetőségeket. Ez az ingatlan stabil hozamokkal, kiváló minőséggel kivitelezéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel lenyugözo – ideális befektetok, vállalkozók vagy projektfejlesztők számára, akik magas hozamú, jövőbiztos ingatlant keresnek. A bérlok magánéletének védelme érdekében az 1. és 2. házról nem készült belső fénykép. Kérésre további képeket küldünk az ingatlanról. Érdeklődés esetén szívesen adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Részletes felszereltség

- 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
- Solarthermieranlage, 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

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com