

Delmenhorst

## Magas hozamú befektetési ingatlan – teljes egészében bérbe adva, nagy forgalmú helyen

VP azonosító: 25271054



VÉTELÁR: 1.650.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 6.554 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25271054                  |
| Építés éve            | 1993                      |
| Parkolási lehetőségek | 59 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.650.000 EUR                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision 4,76 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. |
| Teljes terület       | ca. 1.136 m <sup>2</sup>                         |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                    |
| Hasznos terület      | ca. 1.136 m <sup>2</sup>                         |
| Kereskedelmi terület | ca. 1136 m <sup>2</sup>                          |
| Bérelhető terület    | ca. 1136 m <sup>2</sup>                          |

VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Futési rendszer         | Központifutás                                       |
| Energiaforrás           | Gáz                                                 |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Az első benyomás

+++ Diszkrét eladó +++ Bruttó hozam: 7,2% + Jelenlegi nettó bérleti díj: évi 115 008 € + évi 4719 € reklámfelület + Ideális elhelyezkedés, kiváló láthatóság + Bővítési potenciál az ingatlanon + 4 kereskedelmi egység, teljes mértékben kiadva: 1. kb. 398 m<sup>2</sup> 2. kb. 252 m<sup>2</sup> 3. kb. 157 m<sup>2</sup> 4. kb. 329 m<sup>2</sup> + Bérleti díj csökkentése egy egység esetében, magasabb bérleti díj a 3. évtől + 59 nyitott parkolóhely + Új gáz központi fűtési rendszer 2023-tól + Mosdó felújítás egy autókereskedésben 2018-ban + Fotovoltaikus rendszer benne foglaltatik. Ez a sokoldalú kereskedelmi ingatlan 4 egységből áll, és összesen kb. 1136 m<sup>2</sup> alapterületet kínál egy kb. 6554 m<sup>2</sup>-es telken. Lenyűgözi a masszív szerkezet, a jól megtervezett elrendezés és a kiváló minőségű berendezések. A különálló egységek változatos felhasználási lehetőségeket kínálnak, akár irodaként, muhelyként vagy üzlethelyiségként. Továbbá lehetőség van egy másik épület építésére is az ingatlanon; erre korábban pozitív építési engedélyt adtak ki. Építés és tervezés + A vasbeton egyedi alapozások közbenso fagyálló szegéllyel biztosítják a szilárd alapot. + A földem egy 15 cm teljes vastagságú, hézagmentes vasbeton födémből áll, és körülbelül 150 kN/m<sup>2</sup> felületi terhelésre tervezték. Szerkezet és külső falak + A muhelyépület acélszerkezetként épült, 16,70 m x 20 m méretű, 4,40 m ereszmagassággal. + A külső falak 6 cm vastag, szigetelt, nem teherhordó trapézlemez falakból állnak, ezüstszürke színben. + Ezenkívül az acélszerkezet közé 17 cm vastag falazatot építettek, amelyet a mosóból területen 2,00 m magasságig cserépfedéssel láttak el. Tetoszerkezet + Laposteto körülbelül 2°-os hajlásszöggel. + Acélgerenda teto trapézlemezzel és hoszigeteléssel az építési év energetikai szabványainak megfelelően. + Meleg teto membrántömítéssel, amely nagyfokú vízzárást és tartósságot biztosít. Ajtók és kapuk + Külső: Acélajtók a fokozott biztonság érdekében. + Belso: Acélajtók, némelyik tuzgátló ajtóként is kialakítva. + Szekcionált kapuk nagy üvegfelülettel (3,50 m magas, 4,00 m széles) a muhely optimális megvilágítása érdekében. Tetoablakok és világítás + 3 db dupla üvegezésű tetoablak (1,26 m x 1,26 m), elektromos működtetésű a kiegészítő világítás és szellőztetés érdekében. + Tetoablakok a muhely tetoszerkezete alatt, összesen kb. 8000 watt teljesítménnyel, a VDE irányelveinek megfelelően beépítve. Vízvezetés és szennyvízvezetés + Külön rendszer a szennyvíz és az esővíz számára. + Ásványi olajok, zsírok és illékony anyagok leválasztóinak beépítése a vonatkozó előírásoknak megfelelően. Muhely és mosóhely padlóösszefolyókkal, amelyek leválasztó rendszerekhez vannak csatlakoztatva az olajmaradványok környezetbarát ártalmatlanítása érdekében. Fröccsenő víz elleni védelemmel ellátott elektromos berendezések a mosóhelyen. Csúszásmentes és kopásálló klinkerlapok padlóburkolatként a munkaterületeken.

**VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25271054 - 27755 Delmenhorst

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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