

Cloppenburg

Complesso residenziale e commerciale esclusivo alla periferia di Cloppenburg

Codice oggetto: 25026043z



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 38.975 m²

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026043z	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Anno di costruzione	2013	Capannone/magazzino/fabbrica	Magazzino
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 2312 m ²
		Superficie affittabile	ca. 2828 m ²

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà si estende su circa 38.975 m² e comprende tre edifici residenziali, tre capannoni commerciali e numerosi altri annessi. Gli edifici residenziali sono stati originariamente costruiti intorno al 1965, 1998 e 2003. L'edificio residenziale 1 è stato ampliato più volte e regolarmente ristrutturato. Gli edifici residenziali 1 e 2 sono attualmente affittati, mentre l'edificio residenziale 3 è occupato dai proprietari. I contratti di locazione per gli edifici residenziali 1 e 2 scadono rispettivamente il 31 gennaio 2026 e il 28 febbraio 2026. Gli edifici residenziali 2 e 3 sono destinati ad alloggi per i dirigenti. Le loro superfici abitative misurano circa 208 m², 156 m² e 152 m². La proprietà vanta caratteristiche speciali come piscine esterne, saune, un sistema di aspirazione centralizzato, una dependance e un giardino estivo. Tutti gli edifici residenziali sono dotati di impianti di riscaldamento a gas separati, installati intorno al 1999, 2003 e 2024. Gli edifici commerciali sono stati costruiti intorno al 1982, 1990 e 2013, alcuni sono stati ampliati e sono completamente affittati. Le superfici commerciali attualmente comprendono circa 828 m², 786 m² e 698 m². Due impianti di riscaldamento a pellet, installati intorno al 2012 e 2021, garantiscono un approvvigionamento energetico economico. Tre impianti fotovoltaici, installati intorno al 2010, 2011 e 2022, con una potenza complessiva di circa 181,44 kWp, sono presenti sugli edifici commerciali. Ampi parcheggi e annessi completano la proprietà. Il reddito netto annuo da locazione degli immobili residenziali e commerciali ammonta a circa 167.040 €. Gli impianti fotovoltaici generano ulteriori 28.000 € all'anno, portando il reddito netto totale a circa 195.000 €. Ulteriori 17.000 m² di bosco di conifere offrono potenziale per ulteriori sviluppi. Questa proprietà colpisce per i rendimenti stabili, la costruzione di alta qualità e le opzioni di utilizzo versatili: ideale per investitori, imprenditori o sviluppatori di progetti alla ricerca di una proprietà ad alto rendimento e a prova di futuro. Per proteggere la privacy degli inquilini, non sono state scattate fotografie degli interni delle case 1 e 2. Ulteriori immagini della proprietà possono essere inviate su richiesta. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita, se siete interessati.

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25026043z - 49661 Cloppenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com