

Delmenhorst

## VENDUTO: Investimento stabile con rendimento del 10% nello storico sito di Nordwolle

**Codice oggetto: 25271046**



**PREZZO D'ACQUISTO: 500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.598 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

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

Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25271046
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1884
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	500.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Superficie commerciale	ca. 1.540 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 1540 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 1540 m <sup>2</sup>



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

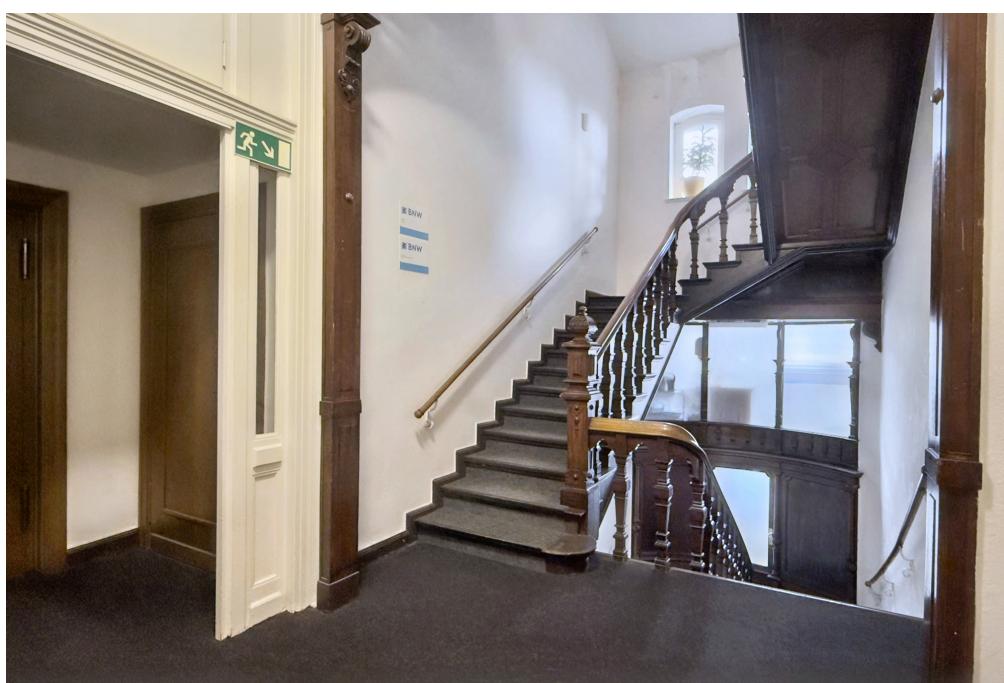
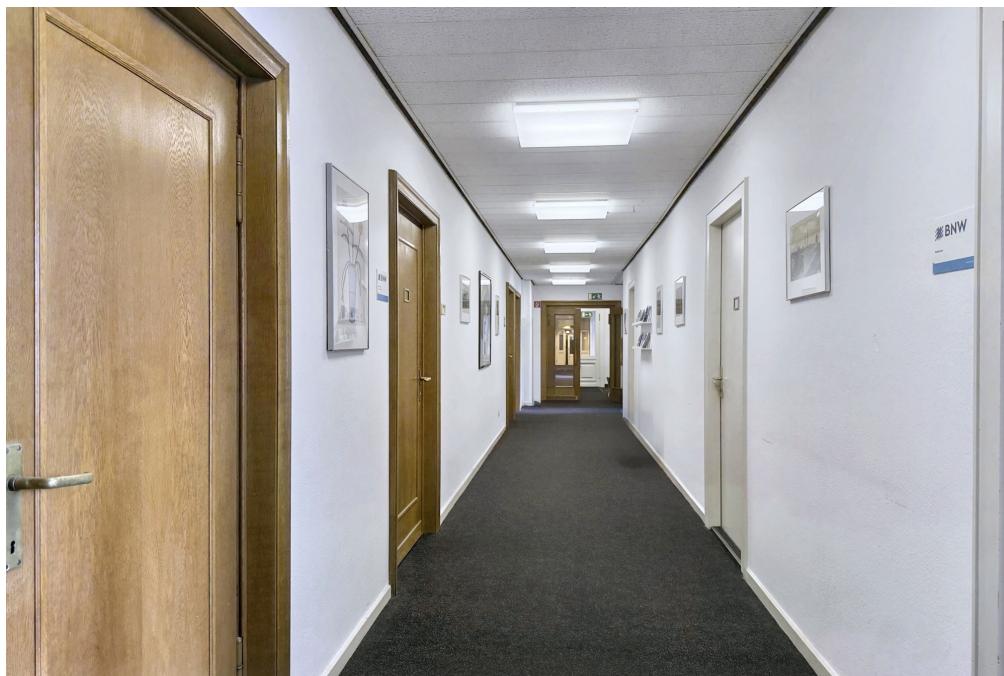
## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



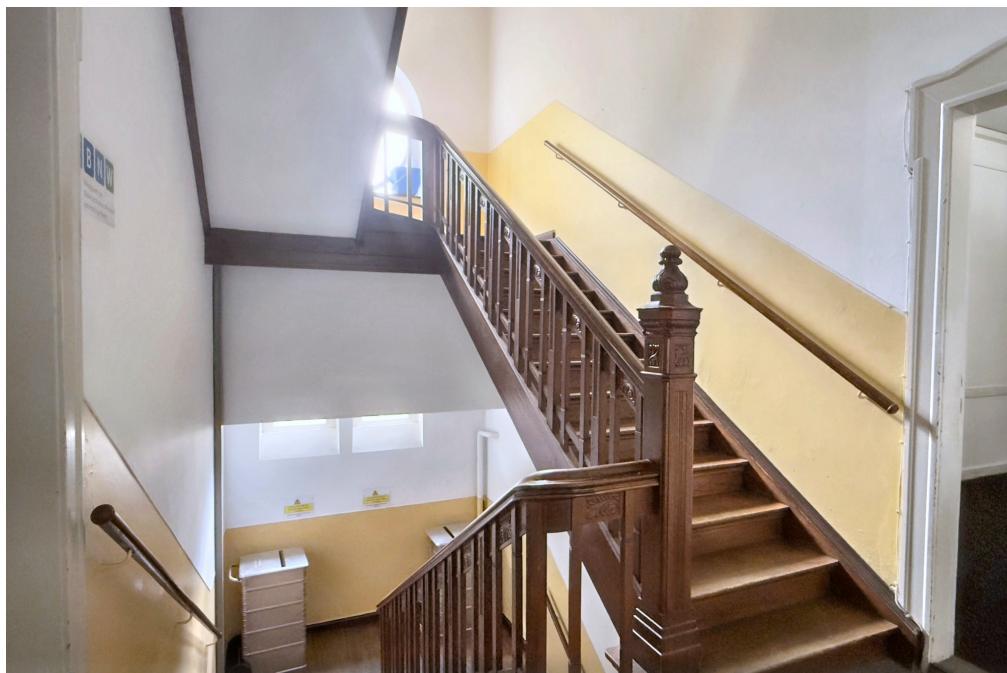
Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



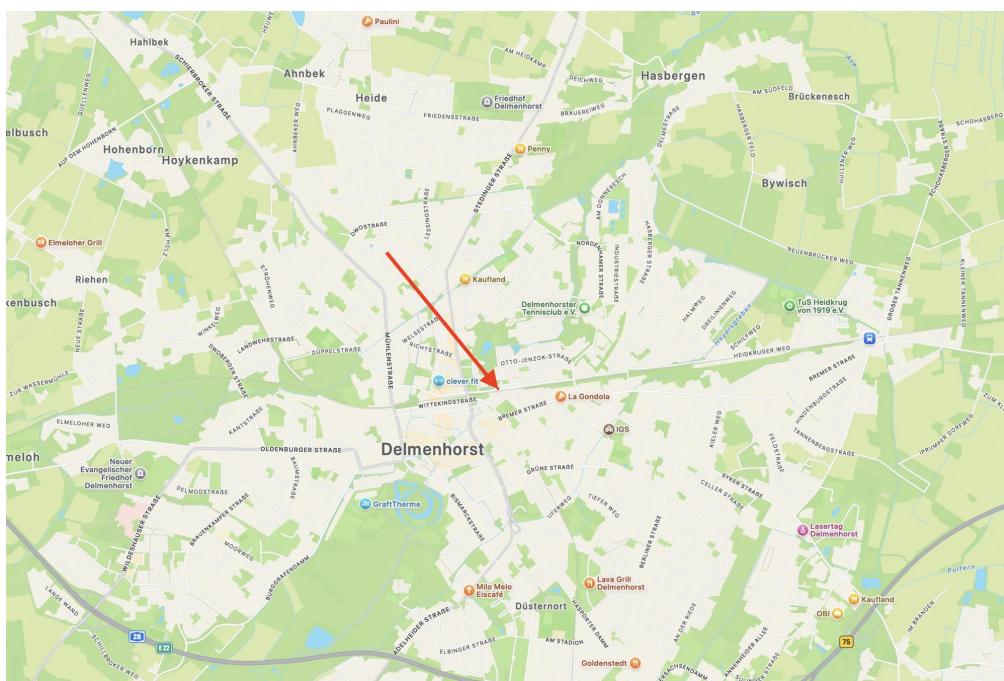
Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## La proprietà

The advertisement features a portrait of Andre Simon, a DEKRA certified expert in real estate valuation, standing against a dark blue background. The Von Poll logo is at the top right. Text in the center encourages calculating the market value of a multi-family home for free. A circular graphic on the right provides a QR code for online valuation.

**VON POLL COMMERCIAL**

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's direkt zur **Online-Immobilienbewertung**

Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

**Andre Simon**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

VON POLL COMMERCIAL BREMEN  
Wachmannstraße 132 | 28209 Bremen  
T: 0421 - 27 88 88 15  
commercial.bremen@von-poll.com

Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Una prima impressione

+ Edificio storico per uffici sotto tutela monumentale + Reddito locativo annuo di 55.665 €  
+ Inquilini affidabili provenienti dal settore sociale e dell'istruzione + Fattore di rendimento iniziale lordo del 9,8/10,1% + Posizione interessante nel complesso di Nordwolle.  
L'edificio per uffici, classificato come monumento storico, in Nordwollestraße 10, fu costruito nel 1884 e fa parte del complesso industriale di importanza storica dell'ex "Nordwolle", un sito centrale nella storia economica di Delmenhorst. Con la sua suggestiva facciata in mattoni, la solida struttura e le generose altezze dei soffitti, l'edificio incarna il fascino architettonico dell'epoca guglielmina. L'immobile è stato modernizzato ripetutamente negli ultimi decenni, sempre in modo appropriato e giudiziose. Attualmente sono in corso lavori di manutenzione sul tetto (rifacimento parziale del tetto) e sulle finestre. Gli interni sono funzionali ma arredati in modo semplice e necessitano di una ristrutturazione generale. Ciò offre un potenziale a lungo termine per adattamenti o ammodernamenti individuali. L'edificio è direttamente collegato all'edificio adiacente, formando un complesso coeso. L'immobile è completamente locato e attualmente genera un reddito annuo di circa 56.400 euro. I contratti di locazione sono stipulati con due istituzioni consolidate: un'organizzazione no-profit focalizzata sulla formazione professionale e l'integrazione, e un fornitore di servizi sanitari e riabilitativi. Entrambi gli inquilini operano nella zona da molti anni e beneficiano di finanziamenti pubblici o agevolati sicuri, un vantaggio significativo per un investimento prevedibile e affidabile. La sua posizione nel quartiere emergente di Nordwolle offre all'immobile un ulteriore potenziale di sviluppo, sia in termini economici che urbanistici.

**Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst**

## Tutto sulla posizione

Die Nordwollestraße?10 liegt im Herzen des ehemaligen Industriearals „Nordwolle“, einem städtebaulichen Leuchtturmprojekt Delmenhorsts. Wo einst eine der bedeutendsten Wollverarbeitungen Europas angesiedelt war, hat sich in den vergangenen Jahren ein lebendiges Quartier mit vielfältiger Nutzung entwickelt.

Im historischen Ambiente der alten Fabrikanlagen haben sich heute zahlreiche Gewerbebetriebe, Büros, Start-ups und kreative Unternehmen niedergelassen. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen sowie soziale Träger. Der benachbarte Nordwolle-Park, das Nordwestdeutsche Museum für IndustrieKultur und moderne Wohnprojekte tragen zur weiteren Aufwertung des Standorts bei.

Das Areal bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Delmenhorster Innenstadt, eine gute Erreichbarkeit über die B75 und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das historische Flair kombiniert mit der dynamischen Entwicklung macht das Nordwolle-Quartier zu einem gefragten Gewerbestandort mit Charakter.

**Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien 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 bei VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25271046 - 27749 Delmenhorst**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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