Delmenhorst

# Attractive residential and commercial building in the Delmenhorst pedestrian zone

*Property ID: 25293035*




PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 280 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 359 m²

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25293035 |
| Living Space | ca. 280 m² |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1921 |
| Type of parking | 2 x Car port |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | Auf Anfrage |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2010 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# Energy Data

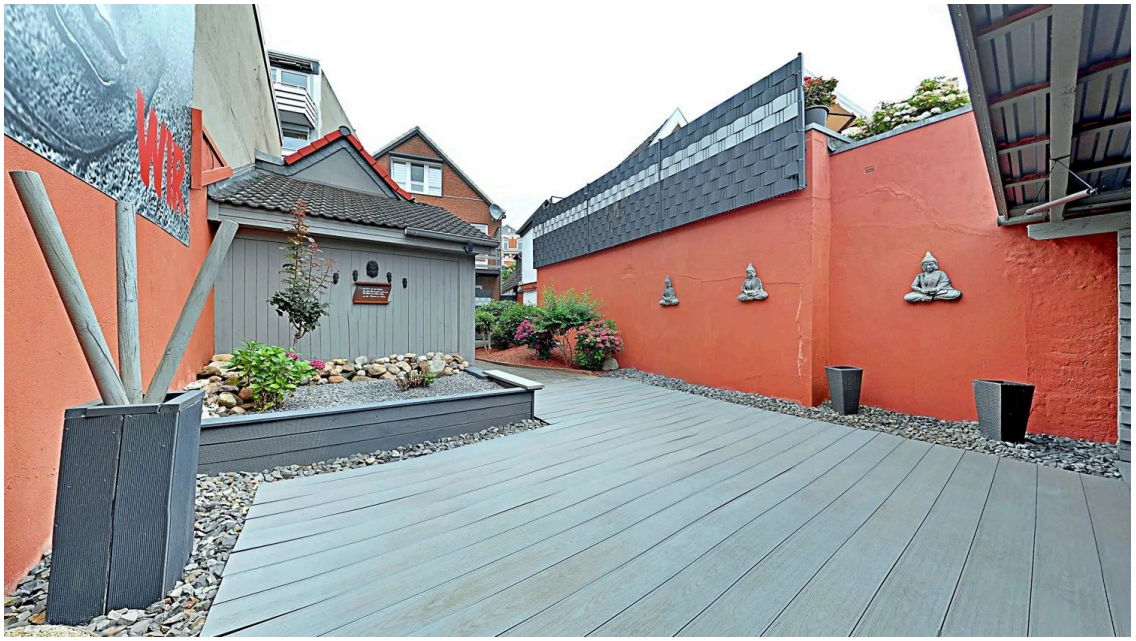
| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 04.01.2031 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 144 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1921 |

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property



Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property





Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property





Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property





Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property





Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property

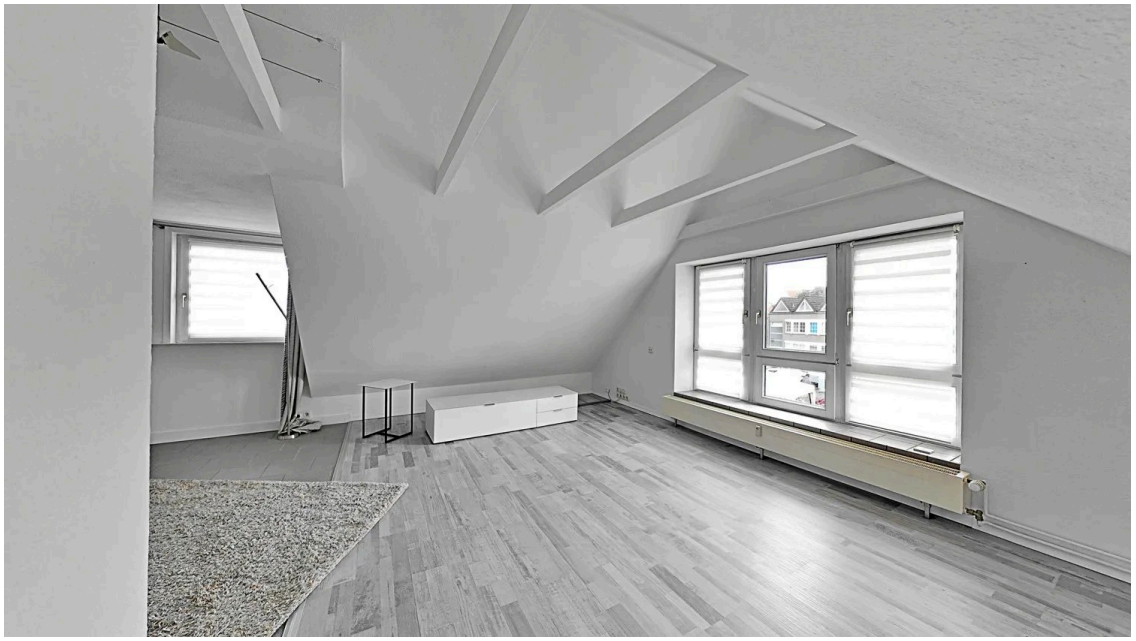




Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property





Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property





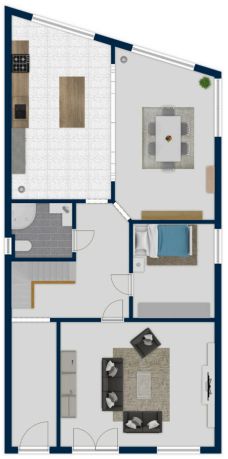
Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# The property



Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# Floor plans





VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# A first impression

This well-maintained mixed-use building, constructed in 1921, combines classic charm with modern amenities. Offering a generous living and usable area of approximately 280 m² and a plot size of approximately 359 m², it presents diverse possibilities for both owner-occupiers and investors. The ground floor features a commercial space with a separate entrance, providing approximately 96 m² of space suitable for various business concepts. This space is currently rented, generating a monthly net rent of €1,450. The residential area extends over two floors, encompassing approximately 184 m². The apartment is ready for owner-occupancy or can be used as an attractive rental unit. Spacious and thoughtfully laid out, it currently comprises five rooms, including three bedrooms. The intelligent floor plan and flexible layout offer the option of dividing the unit into two separate apartments – ideal for multi-generational living or additional rental opportunities. Two timeless bathrooms with modern showers and high-end fixtures serve the private areas. The overall finishes meet a standard of quality, are well-maintained, and offer impressive functionality. Separate access to the residential section ensures privacy for the residents and a clear separation from the commercial spaces. A unique feature is the additional building, which previously served as a fitness room. This separate structure offers further possibilities for hobbies, sports, or other individual uses. Outside, a generously sized terrace invites you to relax outdoors. The adjacent carport with an electric door completes the offering and reliably protects your vehicle from the elements. The property has always been well-maintained and is in excellent condition. All units and areas are flexibly usable and offer numerous future possibilities for owner-occupiers or landlords. Its central location means that shops, restaurants, doctors, and public transportation are within easy walking distance. The versatile layout and the combination of living and working under one roof make this property attractive to a wide range of target groups. Arrange a viewing appointment and discover the potential of this striking residential and commercial building in a central city location.

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# Details of amenities

- ca. 96 m² Gewerbe Fläche mit separatem Eingang in der Innenstadt aktuell vermietet (monatl. 1450 € kalt)
- bezugsfähige oder vermietbare Wohnung von ca. 180 m² über zwei Etagen
- Wohnung teilbar in zwei Einheiten
- zwei zeitlose Bäder mit Dusche
- separates Gebäude, das als Fitnessraum genutzt wurde
- großzügig angelegte Terrasse
- Zugang Wohnhaus separat
- Carport elektrischem Tor
- Jährliche IST-Miete: 17.400€

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# All about the location

Delmenhorst liegt zwischen dem Oldenburger und dem Bremer Land. Die Stadt galt ehemals als größte Industriestadt im Bereich Weser-Ems und wird auch heute noch damit in Verbindung gebracht. Allerdings kann die Stadt neben einer Vielzahl von Industriedenkmälern mit großzügigen Naturschutzgebieten und Grünanlagen, wie beispielsweise der Parkanlage Graft, aufwarten. Diese wird auch als die „grüne Lunge“ von Delmenhorst bezeichnet und bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Das wohl bekannteste Industriedenkmal in Delmenhorst ist das Nordwolle-Areal. Es ist eines der größten Europas und verbindet heute Wohnen mit Kultur, Bildung und Gewerbe. Sehenswert ist auch der 44 Meter hohe Wasserturm, der als Wahrzeichen der Stadt gilt und einen beeindruckenden Panoramablick über Delmenhorst ermöglicht. Die schnelle Erreichbarkeit von Bremen in Einklang mit einer ruhigen Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv.
Die Nordwestbahn verkehrt regelmäßig vom Hauptbahnhof Delmenhorst nach Bremen und Oldenburg.

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25293035 - 27749 Delmenhorst

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee
Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com