Delmenhorst

7,3 % Rendite: Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 6 Einheiten in zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 26271075



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231.36 m^2 • GRUNDSTÜCK: 153 m^2

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26271075
Wohnfläche	ca. 231.36 m²
Baujahr	1936

Kaufpreis	595.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 404 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 104.88 m²
Vermietbare Fläche	ca. 336 m²

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie



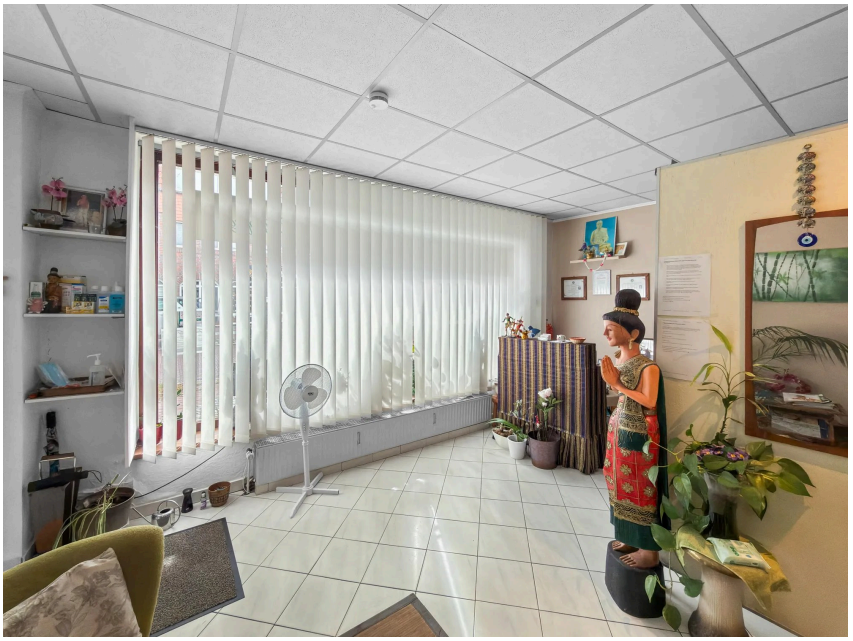


Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL®

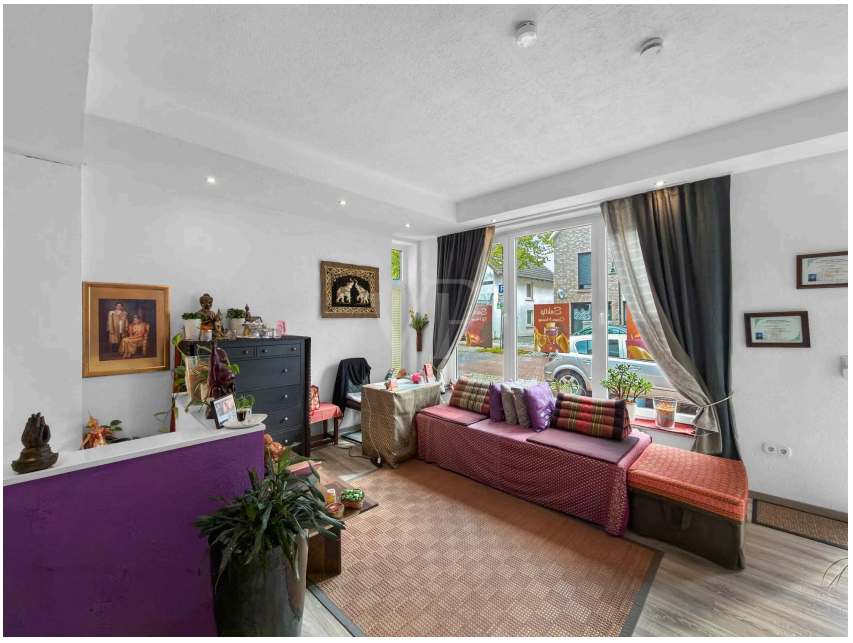
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie





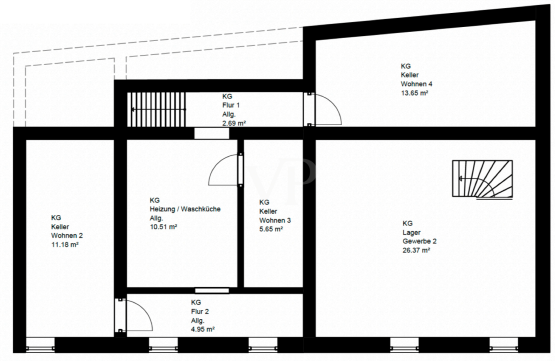
Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

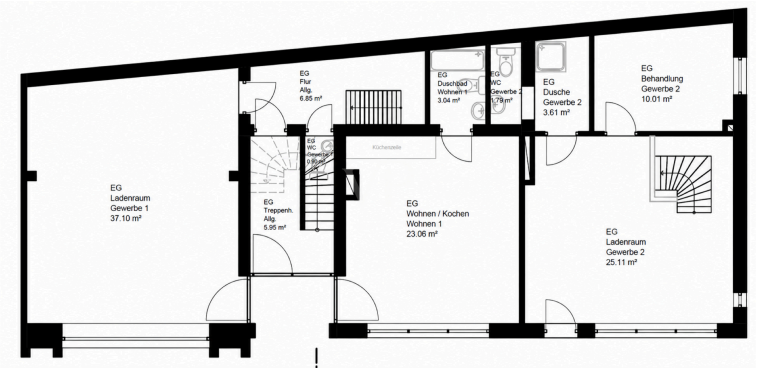
Die Immobilie

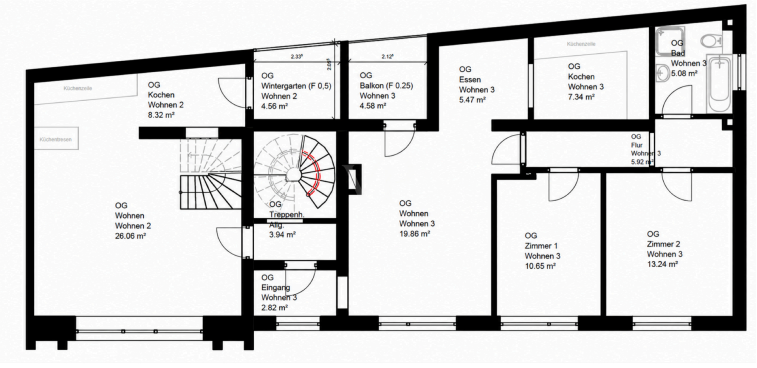


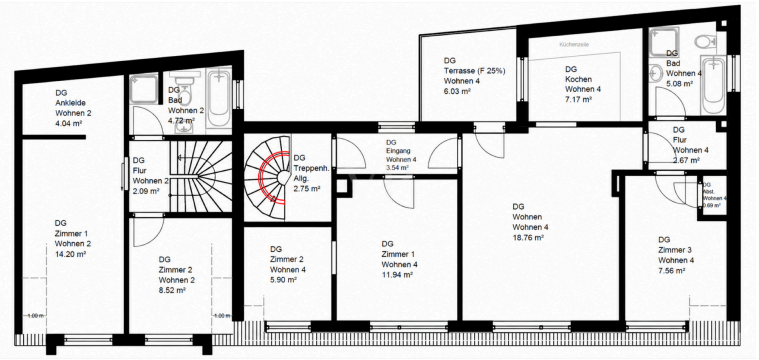
Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Ein erster Eindruck

+ Wohn- und Geschäftshaus mit 6 Einheiten: 4 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
+ Voll vermietet
+ IST-Nettokaltmiete 43.440 € p. a.
+ 231,36 m² Wohnfläche und 104,88 m² Gewerbefläche (davon 26,37 m² Kellerlager)
+ Wohnungsmix: 1-Zimmer-Apartment, zwei 3-Zimmer-Wohnungen (davon eine Maisonette) und eine 3,5-Zimmer-Wohnung
+ Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss mit Balkon, Wintergarten bzw. Dachterrasse
+ Alle Wohnungen mit Einbauküche
+ Modern renoviertes 1-Zimmer-Apartment mit Duschbad in Marmoroptik
+ Vier Gas-Brennwertthermen aus 2021 und 2023
+ Fenster überwiegend 2016 bis 2023 erneuert
+ Gewerbeeinheit 2 (2022) und 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss komplett renoviert inkl. Bad
+ Verkehrsberuhigte Innenstadtlage, Bahnhof in rund 450 m Luftlinie

- Flachdach, Fassade, Elektroinstallation und die älteren Bäder mittel- bis langfristig modernisierungsbedürftig

Zum Verkauf steht ein vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in geschlossener Bauweise. Das Gebäude besteht aus Haus Nr. 6 aus dem Jahr 1936 und dem Anbau Nr. 4 aus dem Jahr 1985. Auf einer Grundstücksfläche von 153 m² verteilen sich 231,36 m² Wohnfläche und 104,88 m² Gewerbefläche über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, das Gebäude ist unterkellert.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladeneinheiten mit großen Schaufensterflächen zur Straße, die als Fußpflege- und Massagepraxis genutzt werden, sowie ein 1-Zimmer-Apartment. Die Gewerbeeinheit 2 verfügt über eine Teeküche, ein Duschbad und einen über eine interne Treppe erreichbaren Kellerraum. Das Apartment wurde modern renoviert und bietet eine offene Küche mit Tresen sowie ein neues Duschbad. Im Ober- und Dachgeschoss liegen eine 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit offener Küche, Wintergarten und Bad mit Wanne und Dusche, eine 3-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon sowie eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse. Alle Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet, die Böden überwiegend mit Laminat und Fliesen belegt. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Stromzähler, die drei Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss zudem über eine eigene Gastherme mit separatem Gaszähler.

Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich aktuell auf 43.440 €. Die Nebenkosten sind in

allen Mietverhältnissen als Pauschale vereinbart.

In den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich in das Objekt investiert. Die vier Gas-Brennwertthermen wurden 2021 und 2023 erneuert, die Fenster überwiegend zwischen 2016 und 2023 ausgetauscht. Die Gewerbeeinheit 2 wurde 2022 einschließlich Bad vollständig renoviert, ebenso das 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss. Flachdach, Fassade, Elektroinstallation und die übrigen Bäder entsprechen dem älteren Bestand und bieten mittel- bis langfristig Potenzial für weitere Modernisierungen.

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet eine solide Basis für eine langfristige Kapitalanlage mit gemischter Nutzung in zentraler Lage.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Delmenhorst-Mitte am innenstadtseitigen Abschnitt der Bremer Straße, unmittelbar an der Einmündung der Langen Straße. Der gepflasterte und verkehrsberuhigte Straßenabschnitt verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem ruhigen Umfeld.

Die Fußgängerzone und das Rathaus liegen in rund 500 bis 600 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte und Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der Bahnhof Delmenhorst liegt in rund 450 m Luftlinie und bietet Regionalverbindungen sowie Linien der Regio-S-Bahn nach Bremen und Oldenburg, darüber hinaus Fernverkehrsanschluss. Über die nahegelegene Autobahn A28 sind Bremen und Oldenburg auch mit dem Auto schnell erreichbar.

Delmenhorst grenzt unmittelbar an Bremen und profitiert als eigenständige Stadt von der Nähe zum Oberzentrum. Die zentrale Lage macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Mieter, die kurze Wege in die Innenstadt schätzen, wie für Praxis- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss.

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Sonstige Angaben

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. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26271075 - 27749 Delmenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com