

Delmenhorst

# RESERVIERT: Attraktive Gewerbeeinheit in belebter Lage

????????? ??????????: 25271004

???? ??????: 1.562.500 EUR • ?????? ????: 6.554 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	25271004	????? ????????	1.562.500 EUR
????? ??????????????	1993	?? ??? ??????????????	???
?????? ??????????????	59 x ??????????????	?????????????????	
?????? ??????????????	?????? ??????????????	????????????? ???????	ca. 1.136 m <sup>2</sup>
		?????????????????????????	ca. 1.136 m <sup>2</sup>
		??????	
		?????????????? ???????	ca. 1136 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????

???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????



???????? ?????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????



???????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ????????



??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ????????





??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ????????



???????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ????????



???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????



???????? ?????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????



???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????



??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ????????



??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ????????



???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????





???????? ?????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

?? ?????????



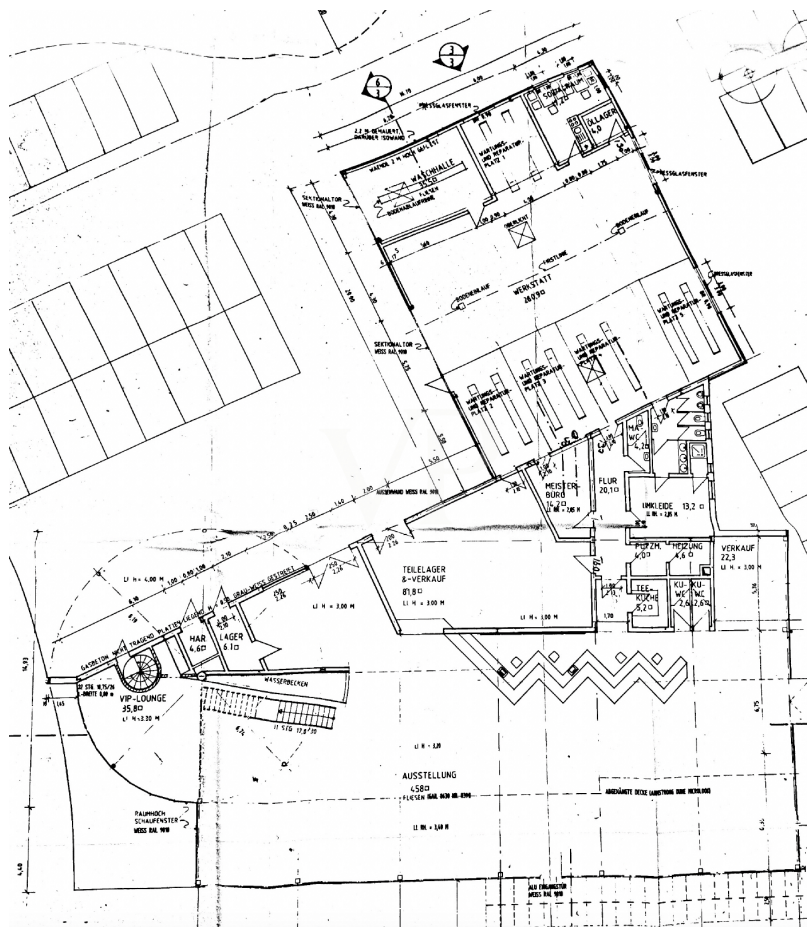
???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

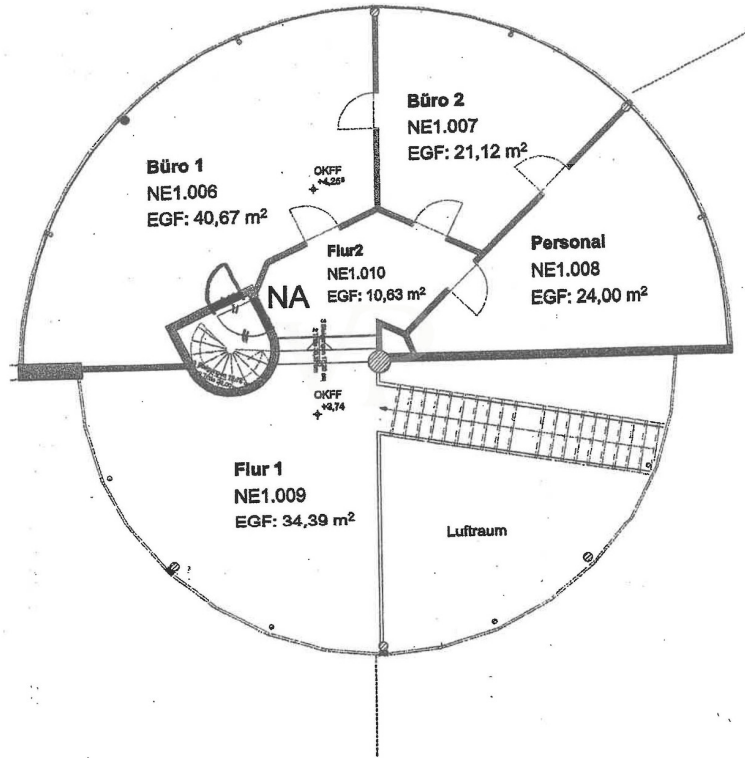
?? ?????????



???????? ?????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

??? ?????? ???????????

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie erstreckt sich über 4 Einheiten und bietet eine Gesamtfläche von ca. 1136 qm auf einem Grundstück von ca. 6554 qm. Sie überzeugt durch eine massive Bauweise, eine durchdachte Konstruktion und eine hochwertige Ausstattung. Die drei separaten Einheiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro-, Werkstatt- oder Einzelhandelsfläche. Bauweise & Konstruktion + Stahlbeton-Einzelfundamente mit zwischenliegender Frostschräge sorgen für eine solide Gründung + Die Bodenplatte besteht aus einer fugenlosen Stahlbetonsohle mit einer Gesamtdicke von 15 cm und ist für eine Flächenlast von ca. 150 kN/m<sup>2</sup> ausgelegt. Tragwerk & Außenwände + Die Werkstatthalle wurde als Stahlkonstruktion errichtet, mit den Maßen 16,70 m x 20 m und einer Traufhöhe von 4,40 m. + Außenwände bestehen aus einer 6 cm Iso-Wand aus Trapezblechen, nichttragend, in silbergrauer Ausführung + Zusätzlich wurde Mauerwerk zwischen der Stahlkonstruktion eingebracht, 17 cm stark, im Bereich der Waschhalle bis zu 2,00 m hoch gefliest. Dachkonstruktion + Flachdach mit ca. 2° Dachneigung. + Stahlpfeildach mit Trapezblech und Wärmedämmung nach energetischen Standards des Baujahrs. + Warmdach mit Folieneindichtung, sorgt für hohe Dichtigkeit und Langlebigkeit. Türen & Tore + Außenbereich: Stahltüren für hohe Sicherheit. + Innenbereich: Stahltüren, teilweise als Feuerschutztüren (Fh-Türen) ausgeführt. + Sektionaltore mit großzügigem Glasanteil (3,50 m hoch, 4,00 m breit) für optimale Belichtung der Werkstatthalle. Oberlichter & Beleuchtung + 3 Lichtkuppeln (1,26 m x 1,26 m), doppelschalig, elektrisch öffnend für zusätzliche Belichtung und Lüftung. + Lichtbänder unter den Dachbindern in der Werkstatthalle mit einer Gesamtleistung von ca. 8.000 Watt, nach VDE-Richtlinien installiert. Entwässerung & Abwasserbeseitigung + Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser. + Einbau von Abscheideanlagen für mineralische Öle, Fette und leichtflüchtige Stoffe gemäß geltenden Vorschriften. Werkstatthalle & Waschhalle + Bodenabläufe mit Anschluss an Abscheideanlagen, um eine umweltfreundliche Entsorgung von Ölrückständen sicherzustellen. + Spritzwassergeschützte Elektroinstallationen in der Waschhalle. + Rutsch- und abriebfeste Klinkerplatten als Bodenbelag in den Arbeitsbereichen. Derzeit unvermietet: + Zweigeschossiger Büroturm mit mehreren Büroräumen im Dachgeschoss + Großzügige Verkaufsfläche im Erdgeschoss mit dreiseitig umlaufende Schaufensterverglasung inkl. kippbaren Oberlichtern für optimale Belichtung und Belüftung. Gerne präsentieren wir Ihnen die Vorzüge dieses Objekts im Zuge einer Besichtigung.

??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

???????????????? ???? ??????????

- + ideale Lage, sehr hohe Sichtbarkeit
- + 4 Gewerbeeinheiten:
  - ca. 398 qm / vermietet an KFZ Werkstatt
  - ca. 252 qm / vermietet an Autoglaserei
  - ca. 157 qm / vermietet an KFZ Handel
  - ca. 329 qm / Leerstand
- + Nettokaltmiete IST: 86.700 € p.a. + 4.719 € p.a. für Werbeflächen
- + Nettokaltmiete SOLL: 145.764 € p.a. + 4.719 p.a. € für Werbeflächen
- + 59 Freiplätze
- + neue Gas-Zentralheizung aus 2023
- + WC Sanierung Autohaus 2018

??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

??? ??? ??? ????????????

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in der stark frequentierten Nienburger Straße in Delmenhorst, direkt am viel befahrenen Kreisel, der als Dreh- und Angelpunkt der Verkehrsanbindung in diesem Stadtteil dient. Dieser Standort ist äußerst attraktiv für Einzelhändler und Dienstleistungsunternehmen, da er eine hohe Sichtbarkeit und ständige Passantenfrequenz garantiert. Der Kreisel 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.

??????? ????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

????? ??????????????

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.



???????? ??????????: 25271004 - 27755 Delmenhorst

???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 ????? - ?????????  
E-Mail: [commercial.bremen@von-poll.com](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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