

Delmenhorst

# Wertstabile Anlage mit 7,5 % Rendite im Industriedenkmal – Bürohaus im historischen Nordwolle-Areal

*Número da propriedade: 25271046*



PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 1.598 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25271046                                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Ano de construção      | 1884                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 750.000 EUR                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
| Área total                  | ca. 1.540 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de construção          | Sólido                                           |
| Área comercial              | ca. 1540 m <sup>2</sup>                          |
| Área arrendáve              | ca. 1540 m <sup>2</sup>                          |

Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required



Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

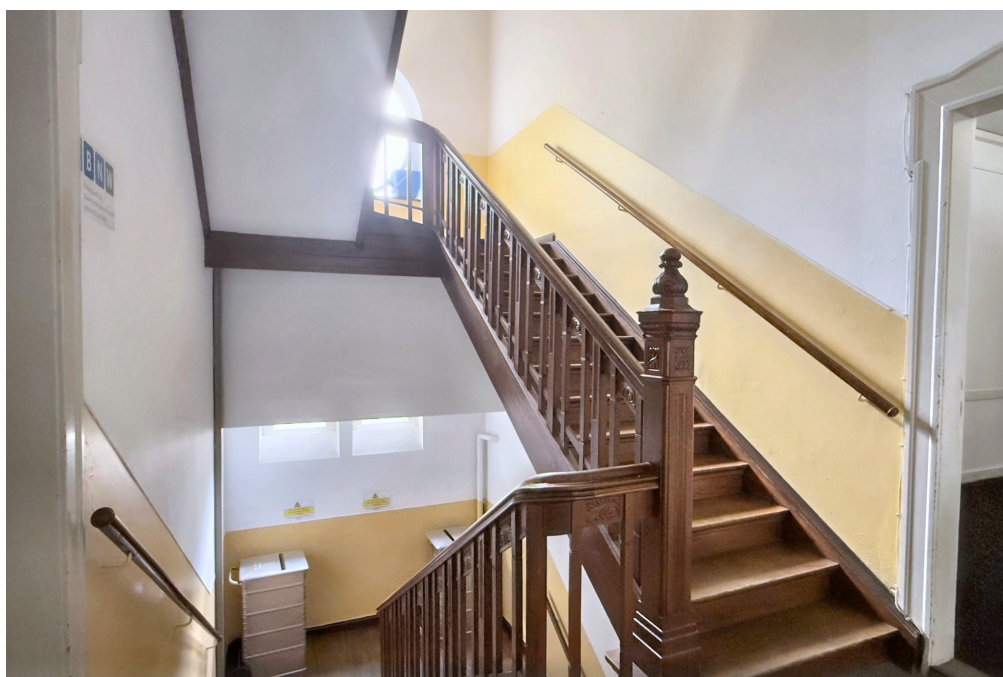
## O imóvel





Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel





Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

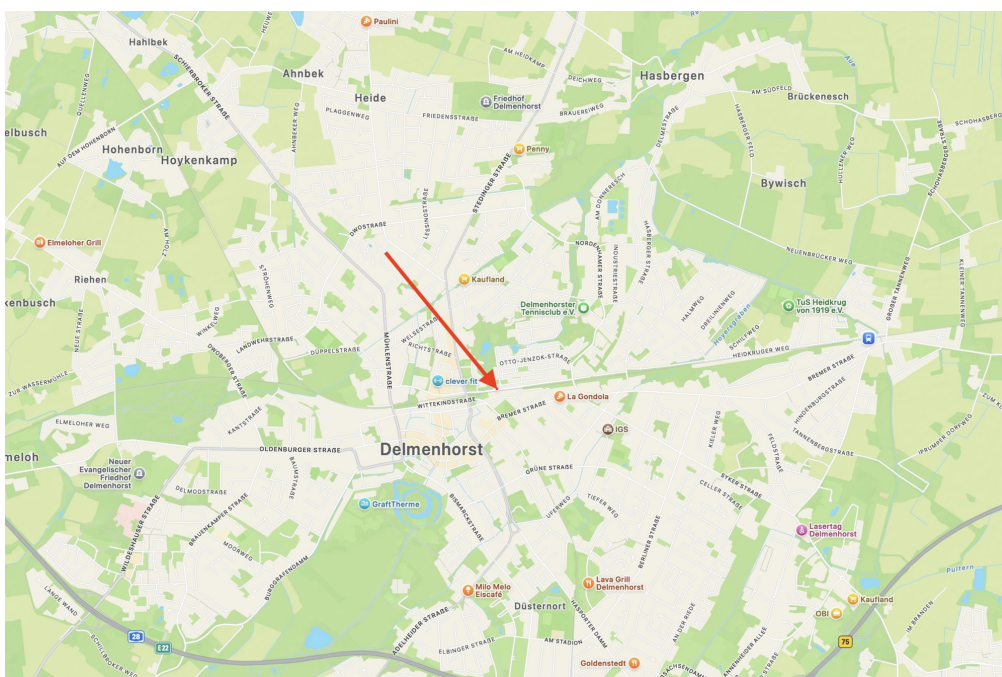
## O imóvel





Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## O imóvel



**VP** **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

Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Uma primeira impressão

- + historisches Bürogebäude unter Denkmalschutz
- + 56.400,- € verlässliche und planbare Mieteinnahmen p.a.
- + Faktor 13,3 / 7,5 % Bruttoanfangsrendite
- + ansprechende Lage im Nordwolle-Areal

Das denkmalgeschützte Bürogebäude in der Nordwollestraße 10 wurde im Jahr 1884 errichtet und ist Teil der geschichtsträchtigen Industrieanlage der ehemaligen „Nordwolle“ – einem zentralen Ort der Delmenhorster Wirtschaftsgeschichte. Mit seiner markanten Backsteinfassade, der soliden Bausubstanz und den großzügigen Raumhöhen verkörpert das Gebäude den architektonischen Charme der Gründerzeit.

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder modernisiert – jeweils anlassbezogen und mit Augenmaß. Aktuell erfolgen Instandhaltungsmaßnahmen am Dach (teilweise Neueindeckung) sowie an den Fenstern. Die Innenräume sind funktional, jedoch einfach ausgestattet und insgesamt renovierungsbedürftig. Dies bietet langfristig Potenzial für individuelle Anpassungen oder Aufwertungen. Über einen direkten Zugang ist das Gebäude mit dem benachbarten Haus verbunden und bildet mit diesem einen zusammenhängenden Gebäudekomplex.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rund 56.400?€. Die Mietverhältnisse bestehen mit zwei etablierten Institutionen: einer gemeinnützigen Einrichtung im Bereich beruflicher Bildung und Integration sowie einem Anbieter im Gesundheits- und Rehabilitationswesen. Beide Mieter sind langjährig am Standort tätig und zeichnen sich durch eine gesicherte, öffentliche oder fördermittelgestützte Finanzierung aus – ein Pluspunkt für eine planbare und verlässliche Kapitalanlage.

Die Lage im aufstrebenden Nordwolle-Quartier verleiht dem Objekt zusätzliches Entwicklungspotenzial – sowohl in wirtschaftlicher als auch in städtebaulicher Hinsicht.



Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Tudo sobre a localização

Die Nordwollestraße 10 liegt im Herzen des ehemaligen Industrieareals „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 Gewerbebestandort mit Charakter.

Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Outras informações

**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.



Número da propriedade: 25271046 - 27749 Delmenhorst

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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