Delmenhorst

Wertstabile Anlage mit 8,5 % Rendite im Industriedenkmal – Bürohaus im historischen Nordwolle-Areal

Objektnummer: 25271046

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **GRUNDSTÜCK:** 1.598 m²

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

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

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	25271046
Dachform	Satteldach
Baujahr	1884
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	650.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Bürogebäude
Provision	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 1.540 m²
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 1540 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1540 m²

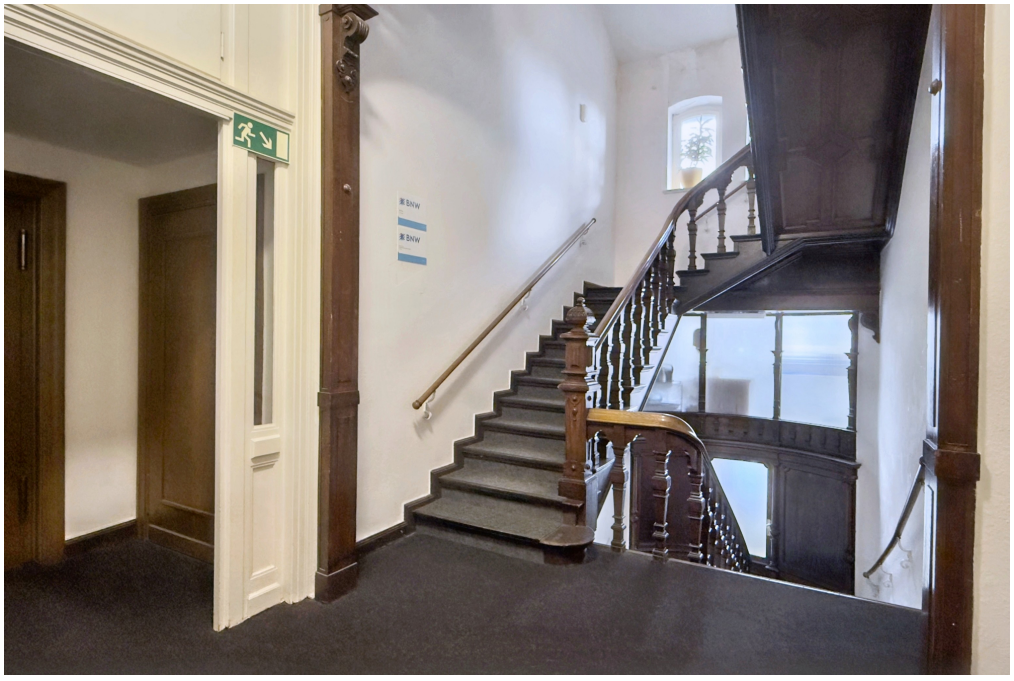
Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

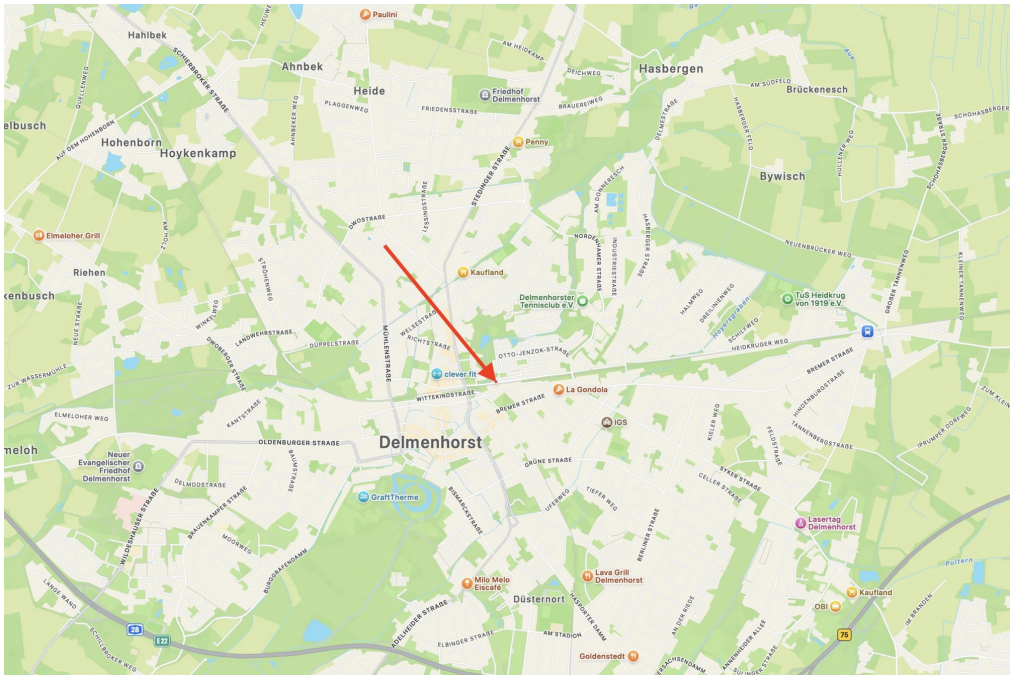
Die Immobilie

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Ein erster Eindruck

+ historisches Bürogebäude unter Denkmalschutz
+ 55.665,- € Mieteinnahmen p.a.
+ verlässliche Mieter aus dem Sozial- bzw. Bildungsbereich
+ Faktor 11,6 / 8,5 % 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.

Objektnummer: 25271046 - 27749 Delmenhorst

Alles zum Standort

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 Gewerbestandort mit Charakter.

Objektnummer: 25271046 - 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: 25271046 - 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