



Objekt 1263

Diepholz: Rendite trifft Zeitgeist! Historisches Juwel am Puls der Mobilität- ICE-Bahnhofsgebäude



Baujahr:	1873	Besonderheit:	Denkmalschutz
Anzahl Einheiten:	7 vermietete Einheiten	Letzte Modernisierung:	2017
Heizungsart:	Etagenheizung	Gebäude:	Bahnhof mit Keller
Gewerbe-/Nutzfläche:	ca. 935 qm	Stellplätze:	6
Grundstück:	ca. 572 qm	Kaufpreis:	1.890.000 EUR

ÜBERBLICK

Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Lage:	49356 Diepholz Innenstadt
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Objekt:	Bahnhofsgebäude
Geschosse:	3	Architektur:	hohe Decken
Vermietungsstand:	voll vermietet	Infrastruktur:	sehr gute Anbindung
Zustand:	kernsaniert 2017	Bauweise:	massive Bauweise



BESCHREIBUNG

Das im Jahre 1873 errichtete, denkmalgeschützte Empfangsgebäude des Bahnhofs Diepholz ist ein architektonisches Statement und ein strategischer Knotenpunkt zugleich. Hier verbinden sich der herrschaftliche Charme der Gründerzeit mit der hocheffizienten Infrastruktur der Gegenwart.

Nach einer umfassenden und liebevollen Sanierung im Jahr 2017 präsentiert sich dieses geschichtsträchtige Bahnhofsgebäude in einem Zustand, der Ästhetik und moderne Technik perfekt vereint.

Das dreigeschossige verlinkerte historisierende Gebäude mit Satteldach, Rundbogenöffnungen, teils als Zwillings- und Drillingsfenster sowie west- und östlichen Mittelrisaliten mit Balkon und korinthischen Pilastern aus Sandstein ist komplett unterkellert. Markant ist das Gesims ausgebildet.

Die Fassade strahlt die Beständigkeit vergangener Epochen aus, während das Innere teilweise mit einem Loft-Charakter überrascht, der in der gesamten Region seinesgleichen sucht.

Zur Zeit gibt es 7 autarke Gewerbeeinheiten die alle sammt vermietet sind.



LAGE UND NUTZUNG

Diepholz ist nicht irgendein Haltepunkt. Als aktiver ICE-Bahnhof liegt das Gebäude direkt an der wichtigen Nord-Süd Magistrale (Hamburg–Bremen–Ruhrgebiet).

- Garantierte Frequenz: Tausende Reisende, Pendler und Besucher passieren täglich das Gebäude. Dies bietet eine unvergleichliche Sichtbarkeit für Gewerbetreibende, Gastronomie oder Dienstleister.
- Exzellente Anbindung: In weniger als einer Stunde erreichen Sie die Metropolen Bremen oder Osnabrück – ein entscheidender Standortfaktor für moderne Bürolösungen oder Co-Working-Spaces.

Nutzungsmöglichkeiten: Ihre Vision hat hier Platz, ob als repräsentativer Firmensitz, exklusive Gastronomiefläche, moderne Praxisräume oder kulturelles Zentrum – die vielseitigen Flächen bieten Raum für Visionäre. Dank der hochwertigen Sanierung und der individuellen Anschlüsse ist das Objekt betriebsbereit.

Aktuell sind alle Gewerbeeinheiten an solide Mieter dauerhaft vermietet und erzielen eine Nettokaltmiete von ca. 95.000 € p. a. einschließlich der 6 vorhandenen PKW-Stellplätze.

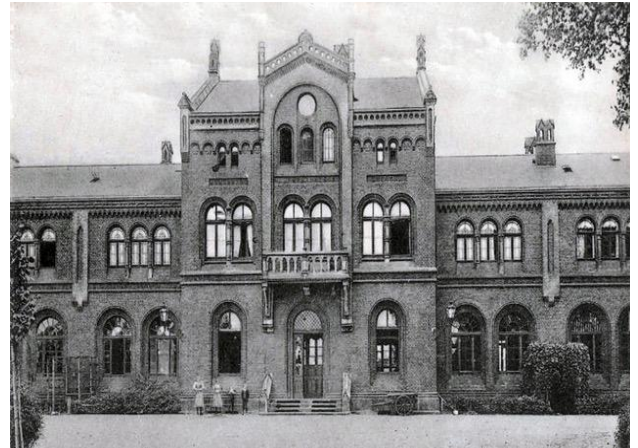
Weitere kostenlose Parkmöglichkeiten finden ca. 100 Meter entfernt auf dem Bahnhofsparkplatz.



AUSSTATTUNG

Dieses einmalige Bahnhofsgebäude befindet sich in einem Top Zustand und wurde im Zuge der Sanierung 2017 technisch autark und zukunftsorientiert aufgestellt. Folgende Ausstattungsmerkmale werden Ihnen hier geboten:

- Sichtbares Erbe: Teilfreigelegte Fachwerkwände schaffen eine warme, authentische Atmosphäre.
- Hohe Decken und großzügige Fensterfronten fluten die Räume mit Licht und bieten eine Bühne für vielfältige Nutzungskonzepte.
- Massive, kunstvoll gemauerte Steinwände setzen markante Akzente und unterstreichen die Solidität des Gebäudes
- Das Gebäude ist wegen der Nähe zur Bahnstrecke gewidmet.
- Das Bahnhofsgebäude ist vollständig unterkellert.
- Jede der 7 Gewerbeeinheiten verfügt über einen separaten Strom- und Gasanschluss. Dies garantiert eine einfache Abrechnung und höchste Flexibilität bei der Mieterstruktur oder Eigennutzung.
- Nachhaltige Sanierung: Moderne energetische Standards wurden unter strikter Wahrung der Denkmalschutzaufgaben implementiert, um Betriebskosten zu optimieren und den Wert langfristig zu sichern.



BESONDERHEITEN

Dieses Bahnhofsgebäude ist eine sehr seltene Gelegenheit für Investoren, die das Besondere suchen. Es bietet die seltene Kombination aus denkmalgeschützter Substanz, moderner technischer Infrastruktur und einer Lage mit höchster Passantenfrequenz. Investieren Sie in ein Wahrzeichen. Werden Sie Teil der Geschichte der Kreisstadt Diepholz.

Für Ihre Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können.

Bei Interesse wenden Sie sich gern per Mail an uns oder rufen Sie uns einfach an.

Selbstverständlich können Sie sich im Vorwege den Bahnhof anschauen – wir bitten jedoch darum, die Gewerbeflächen nicht alleine zu betreten. Einer unserer Mitarbeiter wird Sie gern begleiten und all Ihre Fragen zum Objekt persönlich beantworten. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. von Dritten und sind eigenständig zu prüfen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die Käufercourtage ist mit notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihre Ansprechpartner/in:

Marie - Sophie Hitziger

Telefon: +49 (0)16098090882

Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - Ostsee Immobilien

Seestrasse 37

23747 Dahme

E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de

www.sh-ostseeimmobilien.de

Rechtshinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.