

Bebautes Gewerbegrundstück mit Erbbaurecht in Stuhr (Niedersachsen, LK Diepholz)



Screenshot 2026-06-03 102238



Grundstück in Stuhr

Eckdaten

Straße	Delmenhorster Straße
Hausnummer	321
PLZ	28816
Ort	Stuhr
Bundesland	Niedersachsen
Land	Deutschland
Lage Gebiet	Mischgebiet
ImmoNr	2005047
Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Verkaufsfläche

Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Gesamtfläche	ca. 13.146 m ²
Grundstücksgröße	ca. 4.190 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 13.146 m ²
Ladenfläche	ca. 4.770 m ²
Ausschreibungbeginn	07.07.2026
Ausschreibungsende	28.07.2026
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Energieausweis

Bedarfsausweis Gewerbe

Besondere Anmerkungen

Verkauf:

- des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück: Größe 8.956 qm,
- der Eigentumsgrundstücke: Größe 4.190 qm und
- der Aufbauten, eingeschossigen Gebäude mit Außenanlagen.
- Bebaute Gesamtfläche: 4.770 qm (nördliches Gebäude, eine Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 1.490 qm und südliches Gebäude, eine Verkaufsausstellungshalle mit Sozial- und Sanitärflächen mit einer Grundfläche von ca. 3.289 qm) und Außenanlagen (z.B. Parkplatz für Kunden), beheizte Nettogrundfläche: ca. 1.713 qm.

Vermietung:

- Die Gesamtfläche mit 13.170 qm incl. Gebäude ist

vermietet,

- Laufzeit Mietvertrag bis zum 31.12.2029
- Jahresnettomiete 180.000 €
- Jahresbruttomiete 214.200 €
- Die Heizungsanlage wurde vom Mieter im Jahr 2016 erneuert.

Erbbaurecht:

- Erbbauzins/Jahr: 44.320 €, an den Veränderungen des Preisindex gekoppelt
- Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bis zum: 25.06.2032
- Vor Ende der Laufzeit des Erbbaurechts kann auf Verlangen des Erbbauberechtigten die Laufzeit des Erbbaurechts um 10 Jahre verlängert werden.

Beschreibung

Zum Verkauf steht das Gewerbegrundstück mit einer Gesamtgröße von 13.146 qm samt Aufbauten und Außenanlagen. Das Grundstück besteht aus einem Erbbaurecht an einem Erbbaugrundstück und zwei im Eigentum des Verkäufers befindlichen Flurstücken. Das Gesamtgrundstück ist flurstücksübergreifend mit

eingeschossigen Gebäuden, einer Lagerhalle sowie einer Verkaufsausstellungshalle mit Sozial- und Sanitärflächen, sowie Zufahrtswegen und einem Kundenparkplatz bebaut. Das Grundstück ist vollständig vermietet. Der Mieter nutzt das Gewerbegrundstück als Baumarkt und Fliesenhandel.

Lage

Das zum Kauf angebotene Grundstück befindet sich in der Region Bremen/Oldenburg und ist ca. 3 km von der Stadtgrenze der Freien Hansestadt Bremen entfernt. Es liegt in der 33.500 Einwohner zählenden Gemeinde Stuhr, im Norden des Landkreises Diepholz, im Gewerbegebiet "Am Großen Heerweg".

Das Grundstück grenzt direkt an die Autobahn A 28 zwischen den Autobahndreiecken Delmenhorst und Stuhr. Die Autobahnauffahrten sind ca. 1 km bzw. 2 km entfernt. Über die Bushaltestelle Delmenhorster Straße ist das Grundstück an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Ausstattung

Das Flurstück des Erbbaurechts und die Flurstücke des Verkäufers sind durch eine Baulast verbunden und bilden ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück. Die Bebauung des Gewerbegrundstücks genießt Bestandsschutz.
Das Gewerbegrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23/199 „Gewerbegebiet Schulstraße“ und ist dem Bereich GE1 zugeordnet. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Baumarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 zulässig.

Im Zuge des Autobahnbaus der A 28 wurde im Bebauungsplan ein 25 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, sodass die zulässige Baugrenze nun durch das südliche Hauptgebäude verläuft.
Der bestehende Baufachmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 1.410 m² überschreitet sowohl die aktuell zulässige Verkaufsfläche als auch die neue Baugrenze.

Es obliegt dem Erwerber, die - auch bauplanungsrechtliche - Zulässigkeit der von ihm beabsichtigten zukünftigen Nutzung des Objekts, unabhängig von den im Exposé getroffenen Aussagen, mit den zuständigen Behörden zu klären.

Sonstige Angaben

Der Verkauf erfolgt gegen Höchstangebot. Bitte richten Sie ein schriftliches Angebot an o.g. Anschrift.

Hinweise:

Der Kaufpreis versteht sich zuzügl. Nebenkosten (Notar, Gebühren, etc). Der Verkäufer wird zur Umsatzsteuer optieren. Die Veräußerung erfolgt für den Käufer provisionsfrei im Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben haben wir sorgfältig zusammengetragen. Da wir uns hierbei auf die Informationen der Verkäufer und Dritter stützen müssen, übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr. Diese Informationen sind nur für den Exposéempfänger bestimmt. Dieser haftet bei nicht gestatteter Weitergabe an Dritte. Für die inhaltliche Richtigkeit der vorstehenden Angaben ist allein der im vorstehenden Exposé angegebene Anbieter verantwortlich, der/die auch allein für etwaige Fehler haftet. Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Informationen.

Konditionen:

Bitte senden Sie Ihr Kaufangebot mit dem Betreff „Kaufangebot für IPE 2005047 Stuhr, Gewerbegrundstück“ bis zum 28.07.2026 an u.g. Anschrift. Die Deutsche Bahn AG behält sich die

Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist kein Vergabeverfahren im Sinne der Verordnung über die Vergabe von Aufträgen im Bereich des Verkehrs, der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung (SektVO) oder anderer vergaberechtlicher Vorschriften (z.B. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen (VOL)) und auch nicht mit den dort aufgeführten Verfahren vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Auch werden keine Kosten für das Erstellen und Einreichen eines Angebotes erstattet.

Im Falle einer Kontaktaufnahme weisen wir Sie darauf hin, dass Ihre Kontaktangaben zum Zwecke der Erfüllung Ihrer Anfrage bei uns gespeichert werden. Mehr Informationen dazu finden Sie in unseren Datenschutzbestimmungen auf unserer Internetseite <https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Immobilienangebote>. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insoweit nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.