

Verden (Aller) / Dauelsen

# TOP-Gewerbeimmobilie, vielfältig nutzbar, mit Fußbodenheizung, 3 Garagen und Autobahnanbindung!

Objektnummer: 24346026



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

**MIETPREIS: 2.200 EUR**

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346026	Hallen/Lager/Produktion	Halle
Baujahr	2023	Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Stellplatz	3 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	Erstbezug
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.08.2033	Endenergiebedarf	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

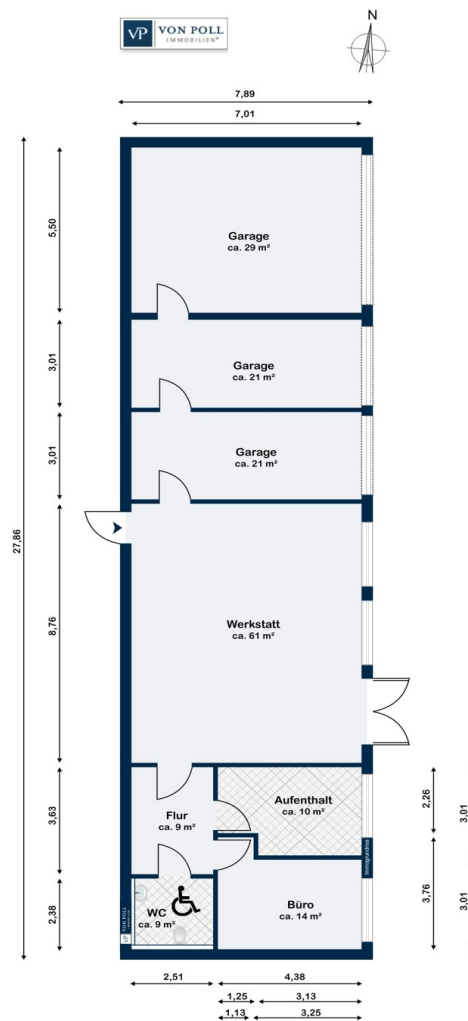
## Die Immobilie





Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Ein erster Eindruck

**\*\*Hochwertige Gewerbeimmobilie im Erstbezug - Modernes Arbeiten in ausgezeichneter Lage\*\*** Diese im Jahr 2023 errichtete Gewerbeimmobilie bietet eine hochwertige Ausstattung, die modernes Arbeiten optimal unterstützt. Die ca. 180 Quadratmeter umfassende Gewerbefläche ist vielseitig nutzbar und eignet sich ideal für verschiedene Geschäftsbereiche. Der Zustand der Immobilie ist ein Erstbezug und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Das Gebäude zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung aus, die modernen Arbeitsanforderungen gerecht wird. Moderne Bodenbeläge sorgen für ein ansprechendes Ambiente und pflegeleichte Oberflächen. Energieeffiziente Beleuchtungssysteme gewährleisten optimale Lichtverhältnisse bei gleichzeitiger Reduktion der Energiekosten. Eine hochwertige Sanitäreanlage bietet Komfort und trägt zu einem professionellen Erscheinungsbild bei. Die Immobilie beeindruckt durch ihr modernes Design, das Funktionalität und Ästhetik vereint. Es sind Vorrichtungen für 4-6 Wallboxen vorhanden, um das Laden von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen. Moderne LAN-Steckdosen stellen eine schnelle und zuverlässige Datenverbindung sicher. Teilweise ist das Gebäude mit KNX-Technik ausgestattet, die eine flexible Steuerung der Gebäudefunktionen ermöglicht. Eine exzellente Internetverbindung sorgt für reibungslosen digitalen Geschäftsverkehr. Mehrere Starkstromanschlüsse unterstützen den Einsatz von leistungsstarken Maschinen und Geräten. Der große Büro-, Werkstatt- oder Lagerraum sowie die Garagen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt und die Grundlage für vielfältige gewerbliche Nutzungen bildet.

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

- hochwertigen Ausstattung, die modernes Arbeiten optimal unterstützt
- ca. 180 Quadratmeter Gewerbefläche
- vielfältig nutzbar
- moderne Bodenbeläge
- energieeffiziente Beleuchtungssysteme
- hochwertige Sanitäranlagen
- modernes Design
- Vorrichtungen für 4-6 Wallboxen
- LAN-Steckdosen
- exzellente Internetverbindung
- mehrere Starkstromanschlüsse
- großer Büro/Werkstatt/Lagerraum mit Fußbodenheizung
- Garagen mit Fußbodenheizung

### Aufteilung:

- a) Büroraum: ca. 14 m<sup>2</sup>
- b) Sozialraum/Aufenthaltsraum, ggf. 2. Büro: ca. 10 m<sup>2</sup>
- c) Werkstatt, Lager (mit Fußbodenheizung): ca. 61 m<sup>2</sup>
- d) Halle/Garage 1: ca. 21 m<sup>2</sup>
- e) Halle/Garage 2: ca. 21 m<sup>2</sup>
- f) Halle/Garage 3: ca. 29 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Alles zum Standort

Verden an der Aller, eine charmante Stadt in Niedersachsen, bietet eine erstklassige Lage mit einer Vielzahl von industriellen Vorzügen, einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Diese Faktoren machen Verden zu einem attraktiven Standort für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Industrielle Vorzüge: Die Stadt Verden hat sich im Laufe der Jahre zu einem wichtigen industriellen Zentrum entwickelt. Hier finden sich zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Bereichen wie Maschinenbau, Lebensmittelproduktion, Logistik, Landwirtschaft und mehr. Diese Vielfalt bietet Synergien und Kooperationsmöglichkeiten, die Unternehmen in Verden besondere Wettbewerbsvorteile verschaffen. Infrastruktur: Verden verfügt über eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur, die die Bedürfnisse von Unternehmen optimal unterstützt. Zahlreiche Gewerbegebiete bieten Flächen für Betriebe jeder Größe. Die Stadt verfügt über eine zuverlässige Versorgung mit Strom, Wasser und Breitbandinternet, die essentiell für den reibungslosen Geschäftsbetrieb sind. Verkehrsanbindung: Eine der herausragenden Stärken von Verden ist seine exzellente Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt unweit der Autobahnen A1 und A27, die schnelle Verbindungen zu den Metropolen Bremen, Hannover und darüber hinaus bieten. Diese strategische Lage erleichtert nicht nur den Waren- und Güterverkehr, sondern ermöglicht auch eine reibungslose Anreise für Mitarbeiter und Kunden. Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht eine gute Anbindung an das Schienennetz und erleichtert den Zugang zu regionalen und überregionalen Märkten. Zudem bietet der Flughafen Bremen eine hervorragende Anbindung an internationale Standorte. Logistische Vorteile: Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Verbindung mit den vorhandenen Industriegebieten schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die auf Logistik und Distribution angewiesen sind. Der reibungslose Transport von Waren und Produkten innerhalb Deutschlands und darüber hinaus wird durch die zentrale Lage begünstigt. Insgesamt bietet Verden an der Aller ein äußerst attraktives Umfeld für Unternehmen, das von seinen industriellen Vorzügen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer erstklassigen Verkehrsanbindung geprägt ist. Die Stadt ist ein optimaler Standort, um erfolgreiches unternehmerisches Wachstum zu realisieren und von den zahlreichen Möglichkeiten zu profitieren, die dieser aufstrebende Wirtschaftsstandort bietet.



Objektnummer: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $24.00 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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