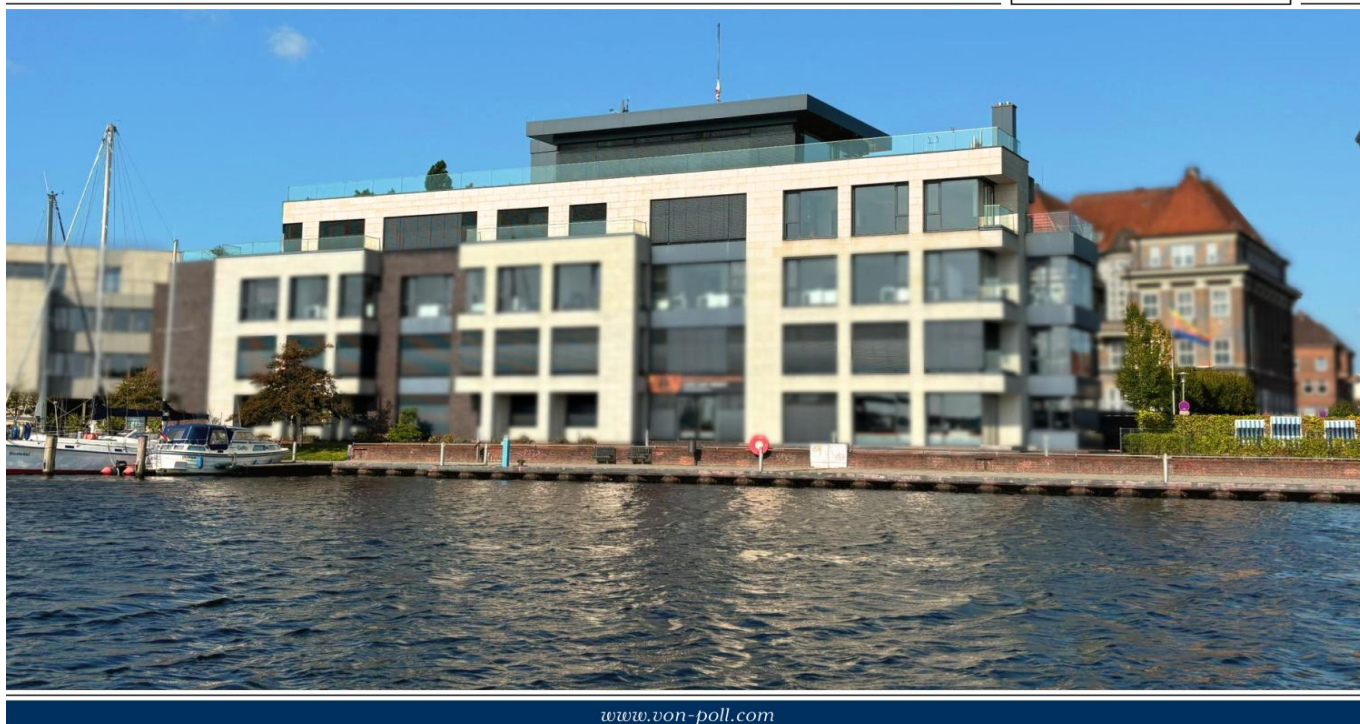


Emden – Emden

# Exklusive Büro-/Praxisfläche in Top-Lage direkt am Delft

Objektnummer: 24335059



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

MIETPREIS: 3.700 EUR • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

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

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24335059
Zimmer	7
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz

Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Provisionsfrei
Gesamtfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.10.2024		

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



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



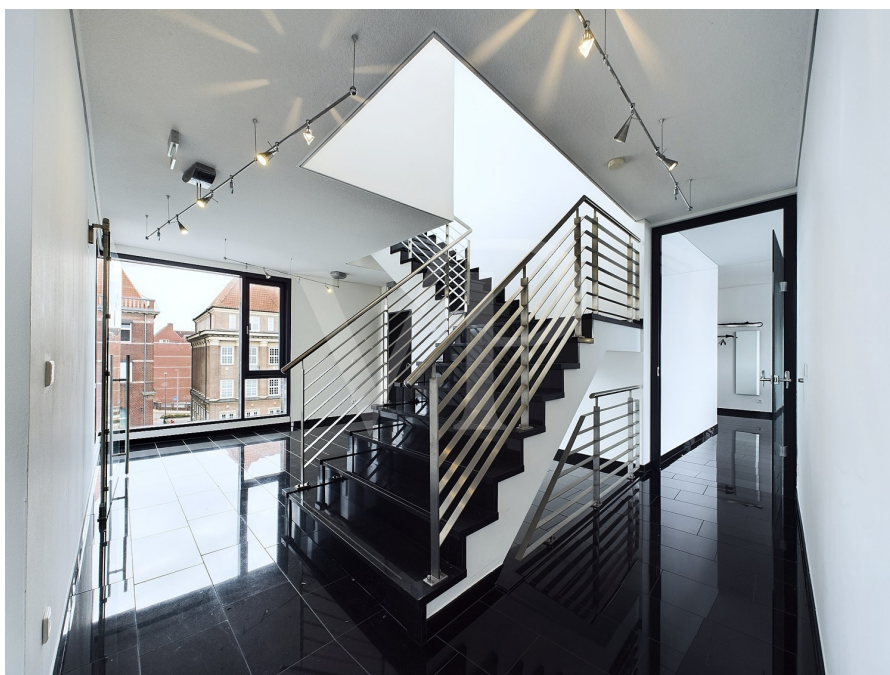
Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie





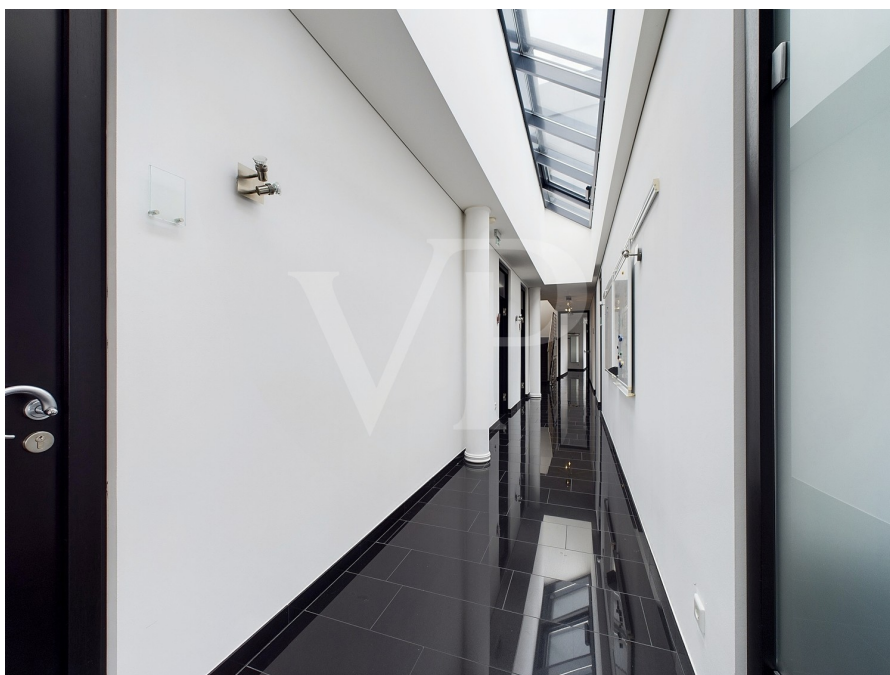
Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine hochwertige und repräsentative Büro-/Praxisfläche, die sich perfekt für Unternehmen mit gehobenen Ansprüchen eignet. Das Gebäude, 2006 erbaut, befindet sich in exzellenter Lage direkt am Wasser des Delft und bietet eine unvergleichliche Kombination aus Arbeitsatmosphäre und erstklassiger Erreichbarkeit. Flexible Raumaufteilung und erstklassige Ausstattung Die Bürofläche erstreckt sich über ca. 360 Quadratmeter und umfasst sieben großzügig geschnittene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Großraumbüros, Einzelarbeitsplätze oder Konferenzräume – die flexible Raumaufteilung passt sich den Bedürfnissen Ihres Unternehmens optimal an. Der repräsentative Eingangsbereich schafft sofort einen positiven Eindruck bei Kunden und Geschäftspartnern. Von dort aus verteilen sich die lichtdurchfluteten Büroräume, die dank großer Fensterfronten nicht nur viel Tageslicht bieten, sondern auch einen malerischen Blick aufs Wasser gewähren und so ein inspirierendes Arbeitsumfeld schaffen. Moderne Konferenzräume sind mit fortschrittlicher Technik ausgestattet, um Besprechungen und Präsentationen professionell und effizient zu gestalten. Die umfassende IT-Infrastruktur gewährleistet eine optimale Vernetzung und unterstützt reibungslose Arbeitsabläufe. Technische Highlights und zusätzliche Annehmlichkeiten Die Büroflächen sind mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Hochwertige Bodenbeläge und eine stilvolle Innenausstattung verleihen den Räumen einen exklusiven Charakter. Barrierefreiheit ist durch den Zugang zu allen Bereichen sowie moderne Sanitäreinrichtungen selbstverständlich gegeben. Eine großzügige Küche mit modernen Geräten bietet ausreichend Platz für Pausen und fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitern. Darüber hinaus stehen direkt am Gebäude zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch Besucher äußerst komfortabel macht. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die oberste Etage des Gebäudes mit einer Fläche von zusätzlichen 100 Quadratmetern anzumieten. Diese kann für einen Mietpreis von 1.000 € zzgl. MwSt. bereitgestellt werden. So erhalten Sie noch mehr Raum für Ihr wachsendes Unternehmen.

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Ausstattung und Details

- Erstklassige Lage am Wasser – direkt am malerischen Delft
- Flexible Raumaufteilung – passt sich Ihren Bedürfnissen an
- Hochwertige Innenausstattung – stilvoll und modern
- Voll ausgestattete Küche – ideal für Pausen und Austausch
- Zwei Stellplätze – direkt am Gebäude
- Fahrstuhl – für barrierefreien Zugang
- Dachterrasse – mit atemberaubendem Panoramablick
- Lichtdurchflutete Räume – dank großzügiger Fensterfronten
- Hervorragende Verkehrsanbindung – Bahnhof und Buslinien in Gehweite

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Alles zum Standort

Premium-Lage am Delft Die Lage direkt am belebten Delft verbindet eine ruhige Arbeitsatmosphäre mit den Vorteilen urbaner Infrastruktur. Das Wasser vor der Tür sorgt für eine entspannende Umgebung, während zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe für das leibliche Wohl sorgen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof und mehrere Buslinien befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung und bieten eine ideale Verbindung ins regionale und überregionale Verkehrsnetz. Emden verfügt über eine hervorragende Anbindung, mit dem Hauptbahnhof und der Autobahn A31 in direkter Nähe. Der Hafen bietet zudem internationale Fährverbindungen.

Objektnummer: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2024.  
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 119.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
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: 24335059 - 26721 Emden – Emden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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