

Verden

Kaufen oder mieten | Charmante Bürovilla in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24271073



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24271073
Type de toiture	Toit en pavillon
Année de construction	1927
Place de stationnement	10 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 683 m ²
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 473 m ²
Espace locatif	ca. 558 m ²

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	334.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1927
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

La propriété



CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

La propriété



CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

La propriété



CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

La propriété



CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

La propriété



CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

La propriété



CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

Une première impression

+ KAUFPREIS / MIETPREIS AUF ANFRAGE + Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Firmenstandort oder Ihrer attraktiven Kapitalanlage. Diese charmante Bürovilla bietet auf insgesamt vier Etagen vielseitig nutzbare Flächen. Mit einer Bürofläche von ca. 473 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 125 m² im Untergeschoss steht ausreichend Raum für unterschiedliche gewerbliche Aktivitäten zur Verfügung. Eine 85 m² große Wohneinheit im Dachgeschoss erweitert das Nutzungsspektrum des Objektes. Das 1927 in Massivbauweise errichtete Gebäude wurde in den 60er Jahren durch einen Anbau erweitert und regelmäßig modernisiert bzw. instand gehalten, so dass eine zeitgemäße Nutzung mit modernen Standards gewährleistet ist. Die solide Bauweise mit massiven Außen- und Innenwänden sowie Stahlbetondecken im Anbau bietet langfristige Stabilität. Der gepflegte Außenanstrich (2013) sowie die modernisierten Fenster im Treppenhaus und Eingangsbereich (2015/2016) unterstreichen den positiven Gesamteindruck des Objektes. Die Haupteinheit ist derzeit für EUR 4.908 zzgl. MwSt. pro Monat vermietet. Der Mietvertrag läuft bis zum 31.03.2025. Zusätzlich wird die Dachgeschosswohnung für 580 EUR monatlich vermietet. Darüber hinaus wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Gebäude technisch auf den neuesten Stand zu bringen. So wurden im Jahr 2022 alle Arbeitsplätze mit schnellen Glasfaser-Netzwerkanschlüssen ausgestattet, die Elektrik wurde 1992 bis auf wenige Ausnahmen erneuert und zuletzt im Januar 2024 überprüft. Die Sanitäranlagen wurden im Laufe der Jahre kontinuierlich saniert und modernisiert, zuletzt 2023 im Untergeschoss. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bietet das Gebäude neben einem idealen Arbeitsumfeld mit zeitlos eingerichteten Büroräumen auch Annehmlichkeiten wie Aufenthaltsräume, eine Küche und ein Duschbad im Untergeschoss. Zehn Pkw-Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor Ort. Wir laden Sie herzlich ein, sich einen ersten Eindruck über unseren 360°-Online-Rundgang zu verschaffen und zeigen Ihnen die Vorzüge auch gerne im Rahmen einer Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

Détails des commodités

- + Soll-Mieteinnahmen bei Vollvermietung in Höhe von 65.800 € p.a.
 - + ideale Lage für Pendler, 200 m vom Bahnhof
 - + Gaszentralheizung erneuert in 2018
 - + Dacheindeckung aus 1988
 - + Elektrik 1992 erneuert (bis auf wenige Ausnahmen); Netzwirkkabel verlegt
 - + Sanitäranlagen im Erd- und Dachgeschoss aus 2014, im Kellergeschoss aus 2023
 - + Fenster (Treppenhaus und Haustür) 2015/2016 erneuert
 - + Außenanstrich 2013 erneuert
 - + Dachfenster 2016 erneuert
 - + Mauerwerk insgesamt 38 cm stark, Innenwände massiv
 - + Stahlbetondecken EG und EG/OG
 - + Fenster allgemein Stand 80er Jahre
 - + Treppenhaus 2015 neu gefliest
 - + Letzter E-Check 14.01.2024
 - + Rohrleitungen ausschließlich aus Kupfer
 - + Küchen (EG und UG) 2015 modernisiert
 - + Glasfaserkabel 2022 neu verlegt (außer Wohnung), Gigabit-Netzwerkanschlüsse
 - + Keller 2023 gegen Feuchtigkeit saniert
- Kellergeschoss: Aufenthaltsraum, Dusch-WC, Fahrradraum, weitere Abstellräume, Außentreppe (ca. 125 qm Nutzfläche)
- Erdgeschoss: Empfangsbereich, 2 Großraumbüros (teilbar), 3 kleinere Büros, Ausgang zur Rückseite, 1 WC
- Obergeschoss: 5 Büros, 1 Großraumbüro (ca. 73 m²), 1 Küche
- Dachgeschoss (Büro): 3 Büros, 1 WC
- Dachgeschoss (Wohneinheit): Vorflur, Bad, offener Wohn- und Kochbereich als Durchgangsraum, 2. Flur, 2 Zimmer

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

Tout sur l'emplacement

Das Objekt bietet eine ideale Lage für Arbeitnehmer, die eine zentrale, gut erreichbare Arbeitsstätte schätzen. Verden, bekannt für seine charmante Kleinstadtatmosphäre, vereint eine angenehme Arbeitsumgebung mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Verkehrsanbindung: Das Bürogebäude ist nur wenige Minuten von der Autobahn A27 entfernt, was die Anreise aus umliegenden Städten wie Bremen oder Achim besonders unkompliziert macht. Zudem ist der Verdener Bahnhof in 200 m fußläufig erreichbar und bietet schnelle Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus. Für Pendler ist somit eine stressfreie Anreise sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Nahversorgung: In der Umgebung der Windmühlenstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Arbeitnehmer können hier ihre Pausen angenehm gestalten, Besorgungen erledigen oder sich in einem der nahegelegenen Cafés entspannen. Freizeit und Erholung: Verden bietet viele Möglichkeiten für die Erholung nach einem Arbeitstag. Der nahegelegene Weser-Radweg lädt zu Fahrradtouren ein, und die umliegenden Grünflächen und Parks bieten sich perfekt für Spaziergänge an. Arbeitnehmer, die nach der Arbeit etwas Ausgleich suchen, finden hier also ideale Bedingungen. Diese Lage in Verden schafft ein angenehmes Arbeitsumfeld und kombiniert den Komfort einer städtischen Anbindung mit der Ruhe und Lebensqualität einer kleineren Stadt.

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24271073 - 27283 Verden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andre Simon

Wachmannstraße 132 Bremen - Commercial

E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com