

Verden (Aller) / Dauelsen

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

CODE DU BIEN: 24346026



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

**PRIX DE LOYER: 1.900 EUR**

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24346026	Prix de loyer	1.900 EUR
Année de construction	2023	Hangar/dépôt/usine	Pavillon
Place de stationnement	3 x surface libre	Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Surface total	ca. 180 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Première occupation
		Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2033	Consommation d'énergie	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

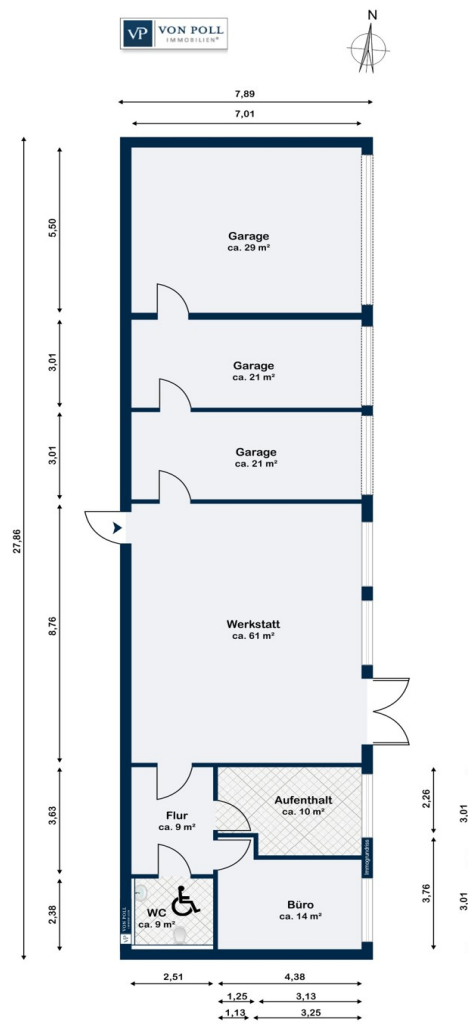
## La propriété





CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Une première impression

\*\*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.

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Détails des commodités

### Ausstattung:

- hochwertigen Ausstattung, die modernes Arbeiten optimal unterstützt
- ca. 180 Quadratmeter Gewerbefläche
- vielfältig nutzbar
- moderne Bodenbeläge
- energieeffiziente Beleuchtungssysteme
- hochwertige Sanitäreanlagen
- 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>

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24346026 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Contact

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

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)