

Verden

# Kaufen oder mieten | Charmante Bürovilla in zentraler Lage

VP azonosító: 24271073



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

VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Áttekintés

VP azonosító	24271073
Tet? formája	Csonka kontyter?
ÉPÍTÉS ÉVE	1927
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	Érdekl?désre
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Teljes terület	ca. 683 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 473 m <sup>2</sup>
Bérelhet? terület	ca. 558 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	22.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	334.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1927



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Az els? benyomás

+ 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 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> im Untergeschoss steht ausreichend Raum für unterschiedliche gewerbliche Aktivitäten zur Verfügung. Eine 85 m<sup>2</sup> 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.



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Részletes felszereltség

- + 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); Netzkabel 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 m<sup>2</sup>), 1 Küche
- Dachgeschoss (Büro): 3 Büros, 1 WC
- Dachgeschoss (Wohneinheit): Vorflur, Bad, offener Wohn- und Kochbereich als Durchgangsraum, 2. Flur, 2 Zimmer

**VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## További információ / adatok

**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.



VP azonosító: 24271073 - 27283 Verden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bréma - Kereskedelmi

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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