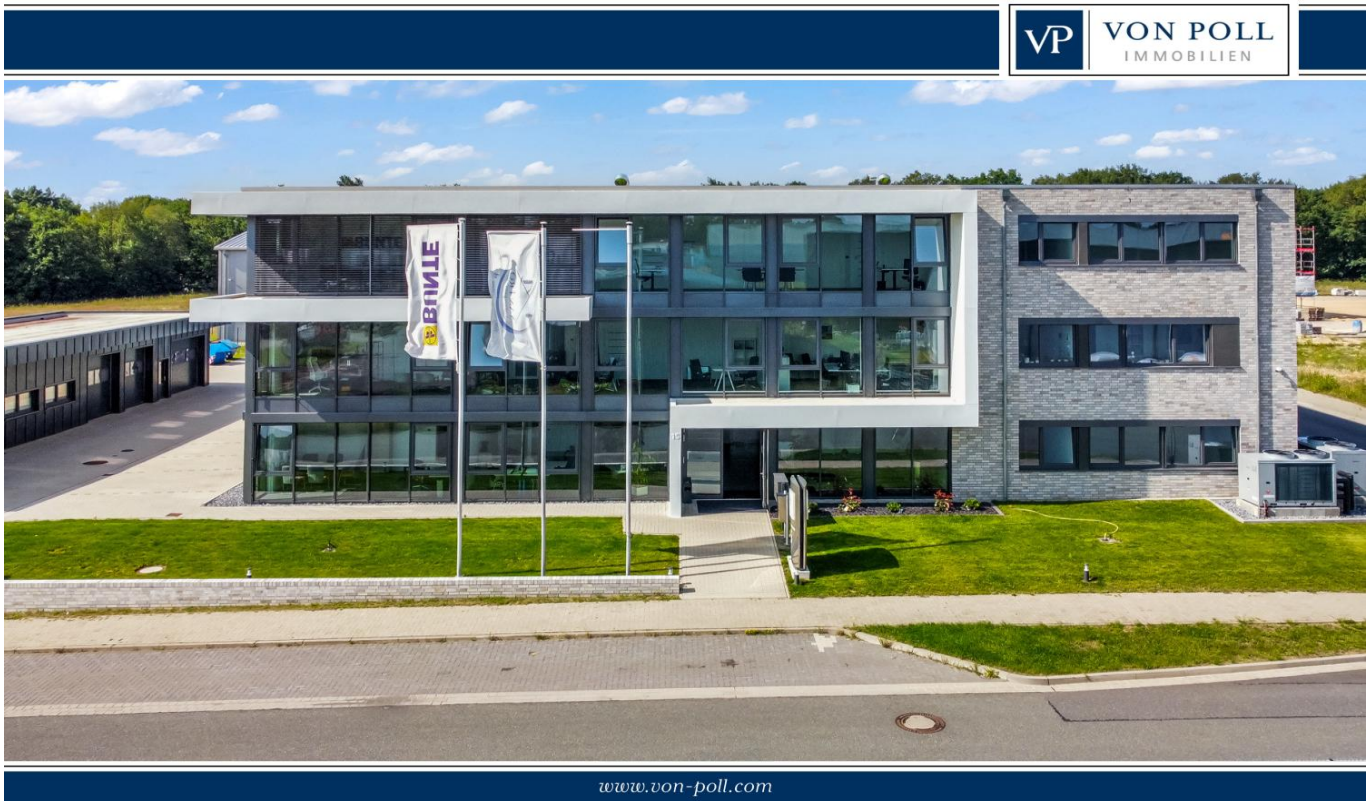
Verden (Aller) / Dauelsen

Möblierte Büroräume in Verden (EG, gesamt) – repräsentativ & bezugsbereit für nur 9,99€/m²!

Objektnummer: 25346038



MIETPREIS: 4.845 EUR

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25346038
Baujahr	2023

Mietpreis	4.845 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 485 m²
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	28.08.2033

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	43.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

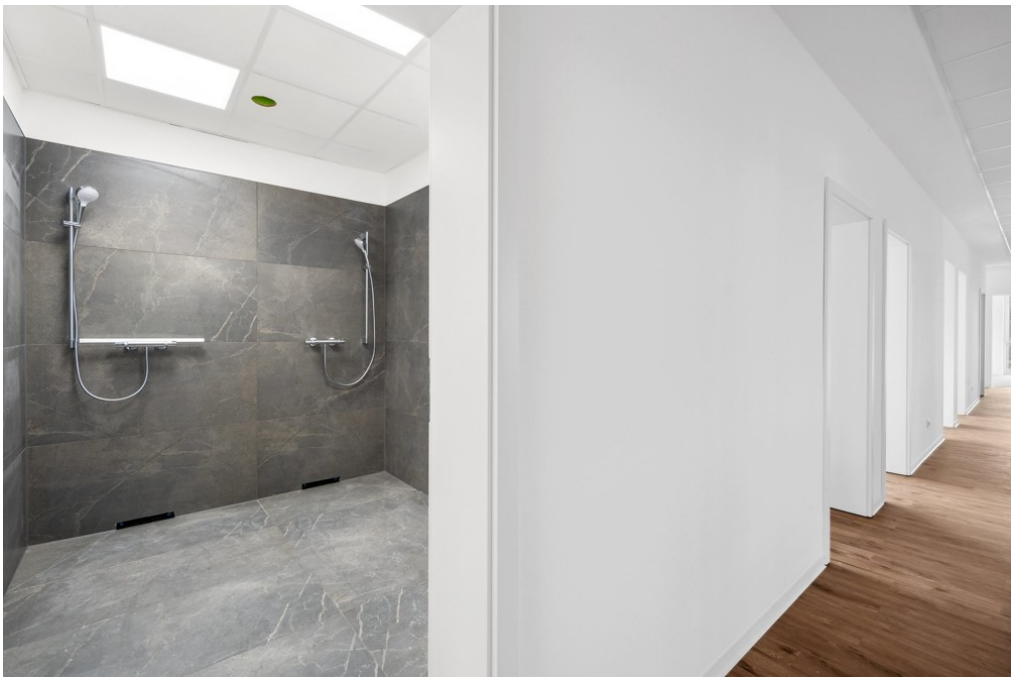
Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Ein erster Eindruck

In einem modernen Gewerbeneubau aus dem Jahr 2024 stehen zwei möblierte, nebeneinanderliegende und hochwertig ausgestattete Büroeinheiten im Erdgeschoss zur Vermietung. Sie werden zusammengefasst und bieten eine großzügige, repräsentative Gesamtfläche – ideal für Unternehmen, die Raum für Wachstum, klare Strukturen und ein professionelles Arbeitsumfeld suchen.

Highlights:
Neubau (Fertigstellung 01/2024)

Hochwertige Ausstattung & moderne Architektur

Barrierearmer Zugang

Ruhige und gleichzeitig zentrale Lage in Verden an der Aller

Möblierte Übergabe möglich

Untervermietung zulässig

Flächenaufteilung (kombinierte Fläche EG links & EG rechts):
Empfang:
– ca. 14,58 m² – Repräsentativer Eingangsbereich für Kunden und Gäste

Besprechungsräume:
– 2 Räume à ca. 23,10 m² – Ideal für Kundengespräche und interne Abstimmungen

Konferenzräume:
– 2 Räume à ca. 40,51 m² – Großzügige Flächen für Workshops, Schulungen und Präsentationen

Büroräume:
– 12 Räume à ca. 15,39 m² – Flexibel nutzbar für Einzel- oder Teamarbeitsplätze

Teeküchen:
– 2 moderne Küchen à ca. 7,06 m² – Für Pausen, Austausch und Versorgung

Technikräume:
– ca. 7,37 m² & 5,74 m² – Für IT, Server oder Haustechnik

Putzmittelräume:
– ca. 2,96 m² & 3,20 m² – Praktische Nebenräume für Reinigung und Lager

Kopierraum:
– ca. 4,02 m² – Separater Raum für Druck- und Kopiertechnik

Nutzung & Zielgruppen
Die Immobilie eignet sich hervorragend für Unternehmen aus den Bereichen:

Beratung & Dienstleistung

Verwaltung & Organisation

Medizinische & therapeutische Berufe

Kanzleien & Agenturen

Die flexible Raumstruktur erlaubt sowohl klassische Büronutzung als auch hybride Arbeitsplatzmodelle. Die Einheiten lassen sich bei Bedarf auch segmentiert nutzen oder weitervermieten.

Fazit
Diese zusammengeführte Büroeinheit bietet ideale Bedingungen für anspruchsvolle Unternehmen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein ansprechendes Umfeld legen. Eine seltene Gelegenheit, moderne Arbeitswelt mit Repräsentanz und Raumangebot zu kombinieren – zentral gelegen, bestens ausgestattet und sofort verfügbar.

Objektnummer: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- möbliert
- hochwertigen Ausstattung, die modernes Arbeiten optimal unterstützt.
- moderne Bodenbeläge
- energieeffiziente Beleuchtungssysteme
- hochwertige Sanitäranlagen
- modernes Design.
- Vorrichtungen für 4-6 Wallboxen
- LAN-Steckdosen
- teilweise mit KNX-Technik
- exzellente Internetverbindung

Objektnummer: 25346038 - 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: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 43.60 kwh/(m²*a).
Endenergiebedarf für den Strom beträgt 24.00 kwh/(m²*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: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com