Langwedel

# Moderne Lager- oder Produktionshalle mit neuer PV-Anlage

***Objektnummer: 25271013***



**GRUNDSTÜCK: 2.444 m²**

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**


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

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25271013 |
| Baujahr | 2013 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Hallen/Lager/Produktion | Lager mit Freifläche |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. |
| Gesamtfläche | ca. 949 m² |
| Gewerbefläche | ca. 949.81 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 949 m² |

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 18.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 09.04.2035 | Baujahr laut Energieausweis | 2013 |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Ein erster Eindruck

+++ VERKAUF GEGEN GEBOT - MARKTPREISFINDUNG +++ Die angebotene Gewerbehalle befindet sich in einem gefragten Gewerbegebiet in Langwedel und überzeugt durch ihre massive Bauweise und die funktionale Flächenaufteilung. Die Halle verfügt über großzügige Lager- und Produktionsflächen im Erd- und Dachgeschoss sowie über separate Büro- und Sozialräume. Die Außenwände sind als Kombination aus Stahlprofilstützen und 30?cm starkem Porenbeton ausgeführt, außen verputzt und farbig beschichtet. Das Dach besteht aus einer Konstruktion aus Stahlträgern und Holzpfetten mit wärmegedämmten Blechpaneelen und ist mit hell beschichtetem Trapezblech gedeckt. Die Dämmung erfüllt die Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung. Die Bodenflächen sind als Betonplatte ausgeführt, im Bürobereich sind schwimmender Estrich und Beläge vorhanden, im Lagerbereich kommt eine Holzbalkendecke zum Einsatz. Eine großzügige Freifläche auf dem Grundstück ergänzt das Nutzungskonzept. Laut Bebauungsplan ist eine weitere Bebauung des Grundstücks möglich. Eine 29,7?kW starke Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2025 senkt den Stromverbrauch und reduziert somit die laufenden Nebenkosten deutlich. Objektdetails: ++Einheit 1 - leerstehend - ca. 814 m²++ Lagerhalle EG 1: ca. 140?m² Lagerhalle EG 2: ca. 281?m² jeweils mit 4,5 - 5 m Hallenhöhe 4 x 4 Meter elektr. Hallentor Lagerbühne im Dachgeschoss: ca. 141?m² – über Treppe zugänglich Büro- und Sozialräume: Erdgeschoss - Empfangsbereich - Zwei getrennten WC-Anlagen (inkl. barrierefreiem WC) - Umkleiden mit Dusche - Aufenthaltsraum mit Pantryküche Dachgeschoss Büro 2 x Nebenräume Diese Einheit wird derzeit ebenfalls zur Miete angeboten. ++Einheit 2 - vermietet zu 6.960 € Jahreskaltmiete - ca. 134 m²++ Aufteilung: Verkaufsraum Lager 2 x Büro 2 x WC Abstellraum + lichte Höhe ca. 2,6 m + 2,5 x 2,3 m elektr. Rolltor Marktpreisfindung: Die Immobilie wird gegen Gebot vermittelt. Interessenten haben die Möglichkeit nach Besichtigung ein unverbindliches Kaufpreisangebot abzugeben. Gern stellen wir Ihnen auf Anfrage ausführliche Unterlagen zur Verfügung und informieren Sie vollumfänglich.

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Ausstattung und Details

+ 29,7 kW Photovoltaikanlage aus 2025 reduziert erheblich die Nebenkosten
+ massive Bauart, Aussenwände aus Porenbeton
+ bis zu 4,5 - 5 m Hallenhöhe
+ Videoüberwachung

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage in Langwedel, Landkreis Verden. Die Infrastruktur der Umgebung eignet sich hervorragend für vielfältige gewerbliche Nutzungen und unterstützt Unternehmen bei der effizienten Organisation ihrer Geschäftstätigkeiten. Die nahegelegene Autobahn A27 sorgt für eine ausgezeichnete Verbindung zu Bremen, Hannover und dem überregionalen Verkehrsnetz. Ergänzt wird diese durch die Bundesstraße B215, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Wirtschaftszentren ermöglicht. Langwedel überzeugt durch seine logistisch günstige Position, insbesondere für Betriebe, die auf reibungslose Lieferketten und eine zügige Distribution angewiesen sind. Der Bahnhof Langwedel ist in etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, was eine praktische Verkehrsanbindung für Mitarbeitende sicherstellt. Das Gewerbegebiet, in dem sich die Immobilie befindet, ist etabliert und bei Unternehmen unterschiedlicher Branchen geschätzt. Es zeichnet sich durch ein ruhiges, aber produktives Umfeld aus und bietet ausreichend Flächen für Park- und Rangiermanöver von Lkw und Transportern. Die Nähe zu Dienstleistern, Zulieferern und weiteren Versorgungsunternehmen unterstreicht die Standortqualität. Zusätzlich profitieren Unternehmen in der Region von einem gut verfügbaren Angebot an qualifizierten Arbeitskräften, was eine unkomplizierte Ansiedlung und Expansion ermöglicht. Langwedel vereint die Vorteile einer zentralen Lage mit einem wirtschaftsfreundlichen Umfeld und eignet sich ideal für wachstumsorientierte Gewerbebetriebe.

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Simon Investmentimmobilien 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 der Dienstleistung der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien 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.

**Objektnummer: 25271013 - 27299 Langwedel**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andre Simon

Wachmannstraße 132  Bremen - Commercial
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com