

Emden

# Großzügige und moderne Bürofläche im Herzen von Emden

Objektnummer: 26335013G



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

MIETPREIS: 920 EUR • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden**

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

**Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26335013G</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1946</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>920 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>440 EUR</b>
<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Provision</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 142 m<sup>2</sup></b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 142 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	11.11.2028	Endenergiebedarf	40.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden

## Die Immobilie



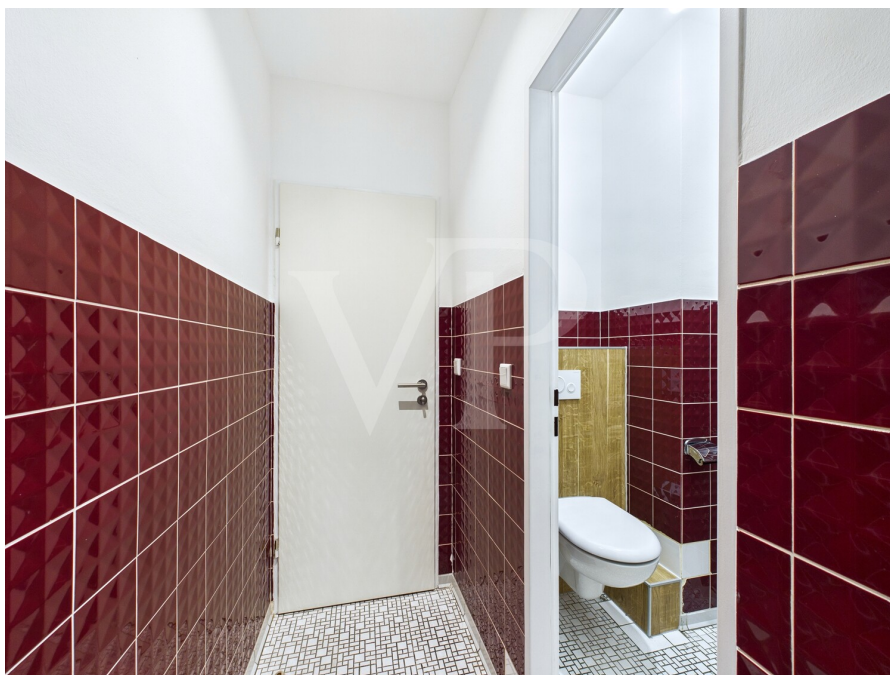
Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese großzügige Bürofläche bietet auf ca. 142 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Unternehmen oder Freiberufler. Die Kombination aus außergewöhnlicher Flächengröße, unmittelbarer Stadtnähe und attraktiver Lage macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.**

**Mit insgesamt fünf Räumen eröffnet sich eine flexible Nutzung mit als Einzelbüros, Besprechungsräumen oder offenen Arbeitsbereichen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Anpassung an unterschiedliche Geschäftsmodelle. Die Einheit verfügt über ein modernes Duschbad sowie ein separates Gäste-WC, wodurch ein angenehmer Komfort für Mitarbeiter und Besucher gewährleistet wird. Große Einbauschränke in den Zimmern bieten praktische Stauraumlösungen für Unterlagen, Arbeitsmaterialien oder Archivierung. Die großzügige Küche eignet sich hervorragend als Aufenthaltsbereich und bietet Platz für eine Mitarbeitercke oder Pausenbereich. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, kann demnach jedoch nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.**

**Ein besonderer Vorteil sind die zwei PKW-Stellplätze, die eine komfortable Parksituation für Mitarbeiter oder Kunden sicherstellen. Ergänzend steht ein Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für Akten, Technik oder Betriebsmittel bietet.**

**Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrsachsen, wodurch eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Im vergangenen Jahr wurden umfassende Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Standard und die Attraktivität der Fläche deutlich erhöht haben. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Modernisierung der Elektronik.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser attraktiven Bürofläche.**

**Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügige Bürofläche**
- **Zentrale Lage**
- **2.OG**
- **Ca. 142 m<sup>2</sup>**
- **Gäste-WC**
- **Duschbad**
- **Neuer Vinylbodenbelag**
- **Neue Elektrik**
- **Zwei Stellplätze**
- **Kellerraum**
- **Großzügige Einbauschränke**
- **Keine Einbauküche**
- **Kein Balkon**

**Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden**

## **Alles zum Standort**

**Die Einheit befindet sich in der Seehafenstadt Emden im Nordwesten Niedersachsens. Als größte Stadt Ostfrieslands vereint Emden maritimen Charme mit urbaner Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A31 sowie mehrere Bundesstraßen ist Emden bequem erreichbar, der Hauptbahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Zudem ermöglicht der Fährhafen eine direkte Verbindung zur Nordseeinsel Borkum.**

**Die städtische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch kulinarisch hat Emden einiges zu bieten – von traditionellen Fischrestaurants bis hin zu modernen Cafés, die zum Verweilen einladen.**

**Objektnummer: 26335013G - 26721 Emden**

## **Weitere Informationen**

**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: 26335013G - 26721 Emden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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