

**Emden**

# Attraktive Vorzüge und ein großzügiges Gesamtpaket - Bürofläche in zentraler Lage

**Objektnummer: 26335038**



**MIETPREIS: 0 EUR**

**Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

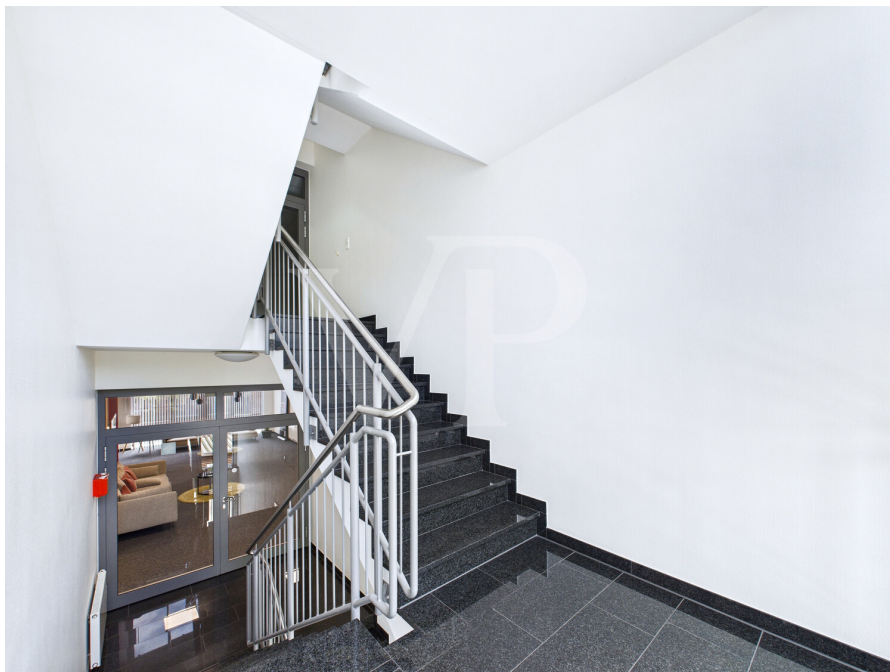
Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335038	Mietpreis	Auf Anfrage
Baujahr	2009	Büro/Praxen	Bürofläche
		Provision	Mieterprovision beträgt das 1,5-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Gesamtfläche	ca. 289 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 289 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 289 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Die Immobilie



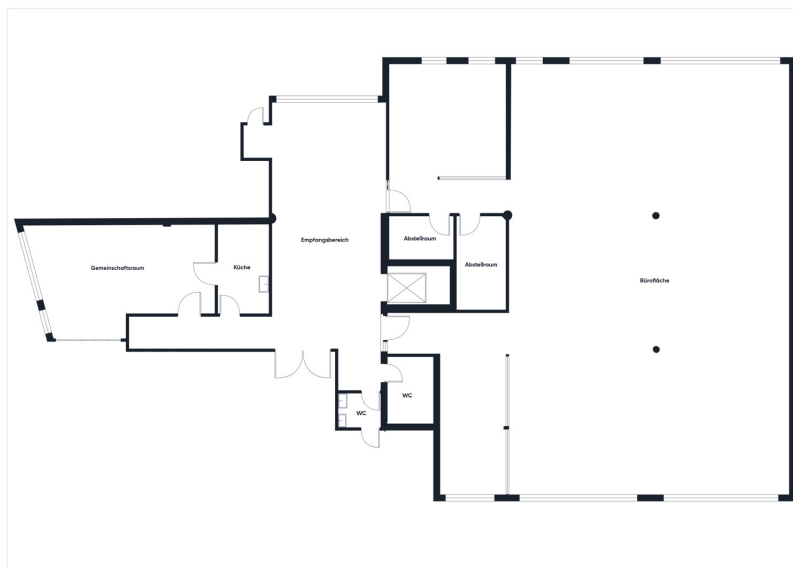
Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und gepflegte Bürofläche mit ca. 289 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2009 befindet sich in einer gut angebundenen und attraktiven Lage von Emden.

Die zentrale Lage im Gebäude der Emdener Zeitung, sowie die ruhige Umgebung machen diesen Standort zu einem idealen Ort für produktives Arbeiten und erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist das transparente Mietmodell: Die Bürofläche wird zu einer Pauschalmiete angeboten, in der sämtliche Nebenkosten bereits enthalten sind.

Dazu zählen unter anderem die Heiz- und Betriebskosten sowie die regelmäßige Gebäude- und Fensterreinigung.

Diese Pauschale bietet Ihnen eine klare Kalkulationsgrundlage und sorgt für Planungssicherheit ohne zusätzliche Überraschungen – ein rundum attraktives Gesamtpaket.

Die Büroeinheit selbst bietet eine flexible Grundfläche mit einem eigenen Empfangs- und Besprechungsbereich, die nach Rücksprache umgestaltet und an Ihre Anforderungen angepasst werden kann.

Ergänzend dazu stehen Ihnen modern gestaltete Gemeinschaftsbereiche zur Mitnutzung zur Verfügung. Dazu zählen der einladende Empfangsbereich, eine voll ausgestattete Küche, ein behaglicher Gemeinschaftsraum, gepflegte WC-Anlagen sowie ein Besprechungsraum, der nach Absprache ebenfalls genutzt werden kann – ideal für Meetings oder Kundentermine.

Ein weiteres Highlight ist der bequeme Zugang über einen Personenaufzug, der nicht nur den Alltag Ihrer Mitarbeitenden erleichtert, sondern auch die

Erreichbarkeit für Kunden und Besucher verbessert.

Die technische Infrastruktur entspricht modernen Anforderungen: Ein leistungsfähiger Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht zuverlässiges, schnelles Arbeiten – auch bei datenintensiven Anwendungen.

Die Lage des Objekts bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung, was den Standort sowohl für Pendler als auch für externe Geschäftspartner besonders attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zusätzlich zur Attraktivität des Arbeitsplatzes bei.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gut ausgestattete Bürofläche, die mit einem durchdachten Raumkonzept, modernen Standards und einem rundum sorglosen Mietmodell überzeugt. Perfekt für Unternehmen, die Wert auf eine professionelle Umgebung, planbare Kosten und eine gute Erreichbarkeit legen.

**Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden**

## Ausstattung und Details

- Großzügige Bürofläche
- Glasfaser
- Helle Gestaltung
- Umgestaltung nach Rücksprache möglich
- Alle Nebenkosten in Pauschalmiete enthalten
- Gute Planbarkeit

Möglichkeit zur Mitnutzung der Gemeinschaftsräume:

- Empfangsbereich
- Küche
- Gemeinschaftsraum
- WC-Anlagen
- Besprechungsraum nach Rücksprache

**Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden**

## Alles zum Standort

Die angebotene Bürofläche befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage direkt in Emden, einem zentral gelegenen und gut erschlossenen Standort innerhalb der Stadt.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gesunden Mischung aus gewerblicher und dienstleistungsorientierter Nutzung. Unter Anderem befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte und gastronomische Angebote in der nahen Umgebung, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitern einen hohen Komfort und kurze Wege im Alltag bieten.

Die Nähe zur Autobahn A31 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, während die Bundesstraße B210 in kürzester Zeit erreichbar ist. Auch der Emdener Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und stellt eine wichtige Anlaufstelle für den Nah- und Fernverkehr dar. Die Lage ist somit nicht nur für lokal tätige Unternehmen attraktiv, sondern auch für überregional agierende Firmen oder Kunden mit längeren Anfahrten.

Die zentrale, gut sichtbare Lage an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt sorgt für eine hohe Präsenz und gute Erreichbarkeit. Ausreichende Parkmöglichkeiten in der Umgebung sowie eine gute Infrastruktur runden das Gesamtbild dieses attraktiven Bürostandorts ab.

**Objektnummer: 26335038 - 26721 Emden**

## Sonstige Angaben

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: 26335038 - 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)