Buxtehude

Optimale Gewerbeimmobilie: Sichtbare Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 25240020

PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • **ROOMS:** 2

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

At a glance

Property ID	25240020
Rooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 88 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 88.6 m²
Rentable space	ca. 88 m²

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.03.2034

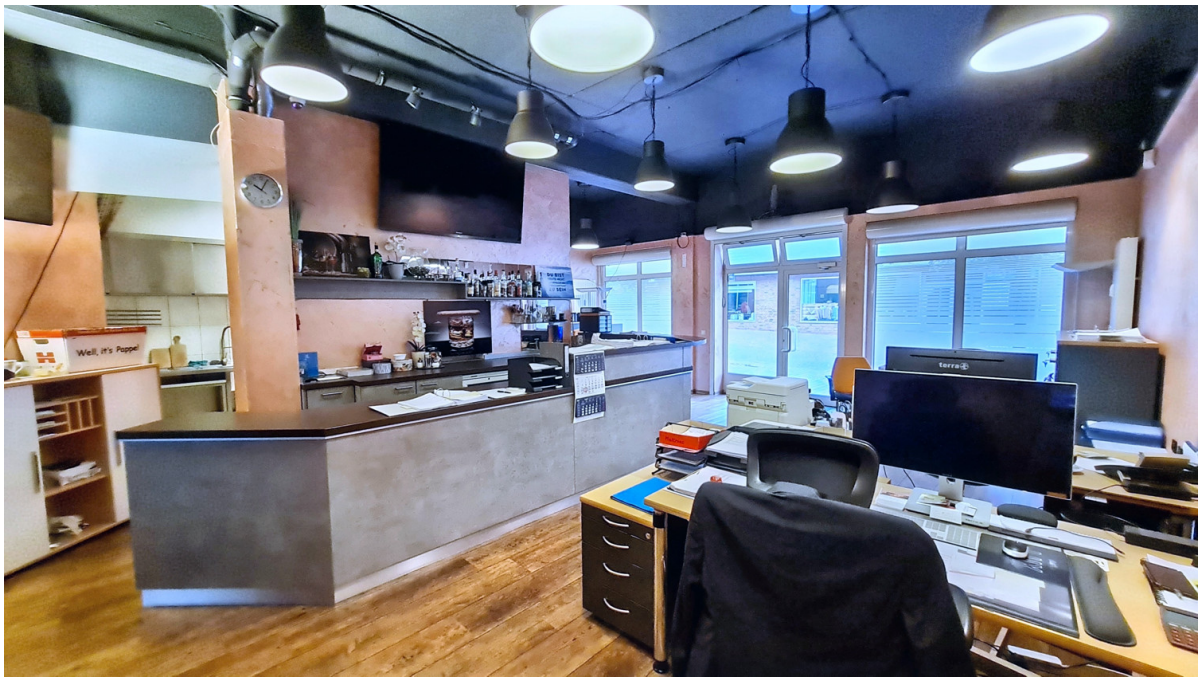
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	91.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

The property

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

The property

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

The property

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

The property

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

The property

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbeimmobilie in einem Gebäude aus dem Jahr 1988, das sich durch seine strategisch günstige Lage in einer belebten Fußgängerzone auszeichnet. Das Objekt befindet sich in einem gepflegtem Zustand.

Mit einer großzügigen Fensterfront auf beiden Seiten des Hauses bietet die Immobilie hervorragende Werbemöglichkeiten. Die großen Glasflächen ermöglichen nicht nur eine optimale Sichtbarkeit, sondern verleihen den Räumen auch viel natürliches Licht, wodurch eine angenehme Arbeitsatmosphäre entsteht.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Eingänge, die sowohl von der Vorder- als auch von der Rückseite des Gebäudes zugänglich sind. Diese Flexibilität in der Nutzung kann den Betrieb von großen oder getrennten Einheiten erleichtern, je nach Bedarf und Geschäftsfeld. Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln für Mitarbeiter und Kunden.

Die Innenräume sind funktional gestaltet und bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ein zentraler Tresenbereich empfängt Besucher auf professionelle Weise und dient gleichzeitig als idealer Arbeitsplatz für Empfangsmitarbeiter. Hier kann auch problemlos die weitere Nutzung als Bar initiiert werden. Ergänzt wird dies durch zwei Gäste-WCs, die den Komfort für Besucher und Angestellte gleichermaßen verbessern.

Die vorhandene Küche bietet die Möglichkeit, Mitarbeiterküche oder kleine Teeküche zu sein, was den Arbeitsalltag erheblich erleichtert und zur Mitarbeiterzufriedenheit beiträgt. Darüber hinaus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung, ein wertvoller Vorteil in innerstädtischen Lagen mit begrenzten Parkmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Stauraum oder als erweiterte Bürofläche ist ein Lagerbereich vorhanden, der flexibel genutzt werden kann. Die Aufteilung der Räumlichkeiten unterstützt eine effiziente Arbeitsweise und kann sowohl für klassische Büroanwendungen als auch für die Nutzung als Praxisräume angepasst werden.

Die Nähe zu lokalen Annehmlichkeiten und die zentrale Lage in der Fußgängerzone bieten eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden und Patienten, was diese Immobilie besonders attraktiv für Dienstleister unterschiedlichster Branchen macht. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Geschäften und gastronomischen Betrieben, was zur

Attraktivität des Standortes zusätzlich beiträgt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 278,88€, wovon 137,20€ umlegbar sind. Der Anteil der Instandhaltungsrücklage beträgt 56,63€ pro Monat.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage für eine Vielzahl industrieller Nutzungen in einer urbanen Umgebung mit optimaler Erreichbarkeit und einer großen Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Praxis, Kanzlei oder modernes Büro – die Flexibilität und die vorteilhafte Lage dieser Immobilie bieten zahlreiche Vorteile für den Käufer. Ein Besichtigungstermin kann bei Interesse jederzeit vereinbart werden, um sich vor Ort von den Qualitäten des Objektes zu überzeugen.

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

Details of amenities

- Zwei Gäste WC´s
- Tresen
- Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Lager / Büro
- Große Fensterfronten als Werbeflächen auf beiden Seiten des Hauses
- Lage in Fußgängerzone
- Eingang auf Rückseite und Frontseite möglich
- Bahnhofsnähe

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

All about the location

In zentralster Lage, befindet sich diese Büro- / Gewerbeeinheit in direkter Nähe zum Buxtehuder Bahnhof.

An einer Fußgängerzone in Buxtehude-Altkloster gelegen, sind Sie fußläufig nicht nur schnell im Stadtzentrum, auch verschiedene Einkaufmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken und Bäckereien sind in der direkten Umgebung und fußläufig innerhalb von weniger als fünf Minuten zu erreichen. Die Nähe zum Wochenmarkt rundet das umfangreiche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ab.

Der Buxtehuder Bahnhof ist ca. 2 Minuten zu Fuß entfernt und verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg oder Richtung Stade (Cuxhaven) führt.
Ergänzend finden Sie in fußläufiger Erreichbarkeit eine Vielzahl an Angeboten zur Freizeitgestaltung, das CityKino Buxtehude, einen Tennisverein, ein Fitnessstudio oder einen Fußballverein.

Kindergarten und Grundschule sind 5 Minuten entfernt und alle Schulformen sind zu Fuß schnell erreicht.

Die Hansestadt Buxtehude ist eine selbständige Gemeinde am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade in Niedersachsen. Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73. Mit rund 40.000 Einwohnern ist die Hansestadt Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 91.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade
Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0
E-Mail: stade@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com