

Verden (Aller) / Dauelsen

# ¡Primera ocupación! Oficinas con acceso a la autopista en Verden. ¡10,50 € por metro cuadrado!

*Número de propiedad: 25346004*



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.793 EUR

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## De un vistazo

Número de propiedad	25346004	Precio del alquiler	2.793 EUR
Año de construcción	2023	Oficina/ despacho	Casa destinada a oficinas
		Comisión	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	28.08.2033	Demanda de energía final	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



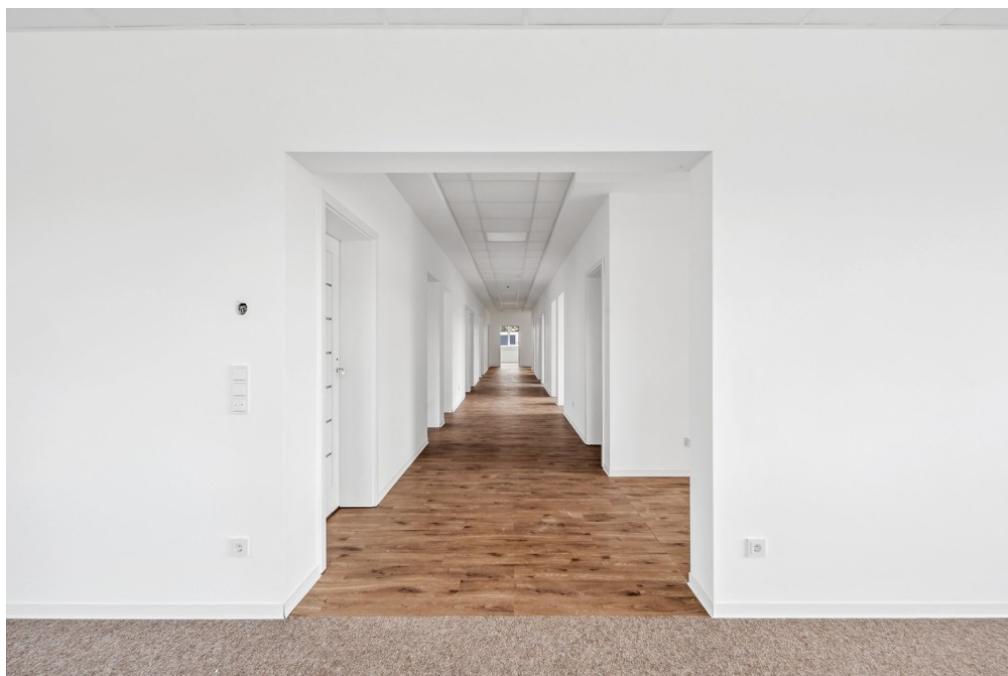
Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



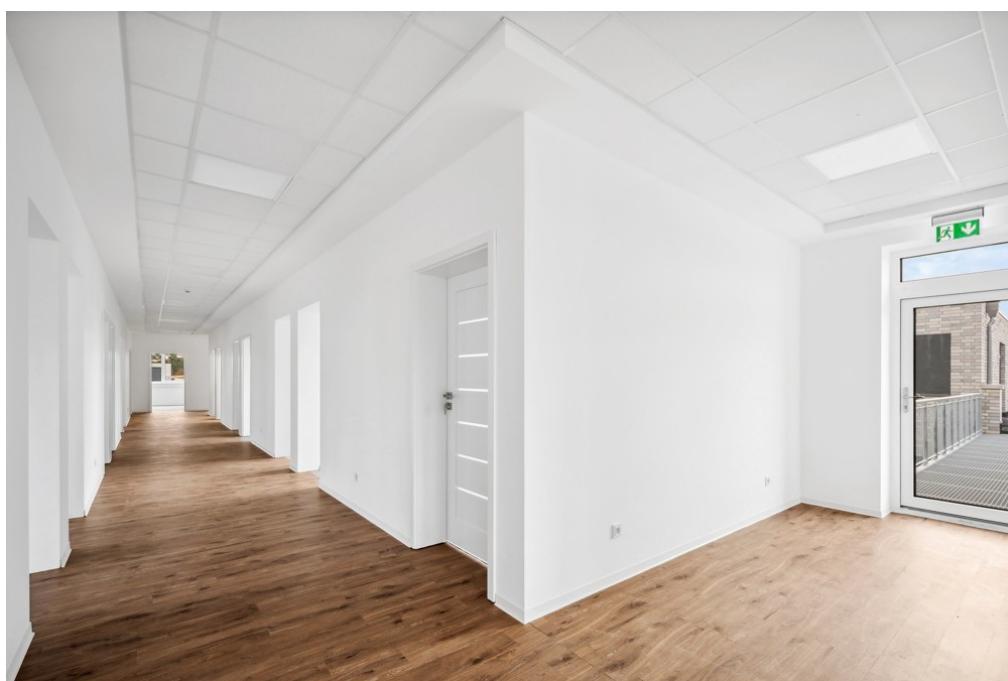
Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



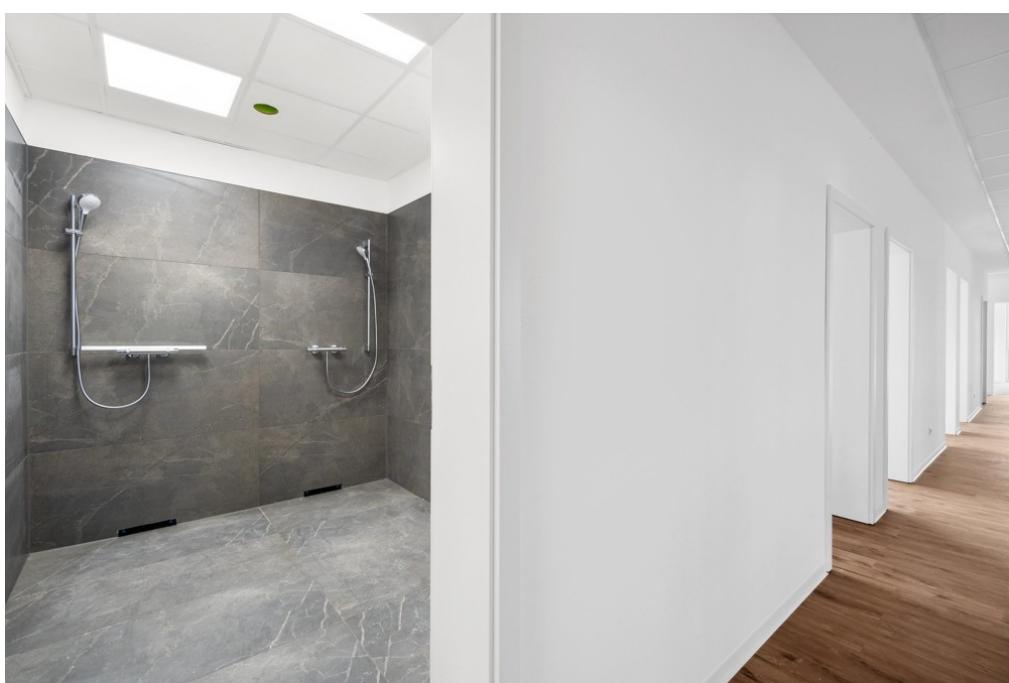
Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Una primera impresión

### Beschreibung:

Die Gewerbeimmobilie wurde im Januar 2024 fertiggestellt und bietet insgesamt sechs hochwertige und vielseitig nutzbare Einheiten, die modernes Arbeiten auf höchstem Niveau ermöglichen. Jede der lichtdurchfluteten Einheiten ist mit viel Liebe zum Detail gestaltet und überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien.

### Raumaufteilung:

Die vermietbare Einheit (2. OG, rechts) umfasst eine durchdachte Raumgestaltung, die den Bedürfnissen eines modernen Unternehmens gerecht wird:

Empfang (14,33m<sup>2</sup>): Einladender Eingangsbereich für Besucher und Kunden.

Besprechungsraum (23,10m<sup>2</sup>): Hervorragend ausgestatteter Raum für Meetings und Gespräche.

6 Büroräume (15,39-22,8m<sup>2</sup>): Flexible Arbeitsplätze für Teams unterschiedlicher Größen.

Konferenzraum (40,51m<sup>2</sup>): Großzügiger Raum für Konferenzen und Präsentationen.

Flur (54,82m<sup>2</sup>): Verbindendes Element zwischen den Räumen, offen gestaltet für ein angenehmes Raumgefühl.

Technikraum (6,80m<sup>2</sup>): Infrastrukturbereich für technische Einrichtungen.

Kopierraum (4,02m<sup>2</sup>): Praktischer Raum für Kopier- und Druckmöglichkeiten.

Teeküche (7,06m<sup>2</sup>): Gemütlicher Bereich zur Verpflegung und Entspannung.

### Besonderes Highlight:

Eine mietbare Einheit im zweiten Obergeschoss verfügt über eine großzügige Dachterrasse (58,02m<sup>2</sup>), die eine ideale Umgebung für Outdoor-Meetings, Pausen und Firmenevents bietet.

### Fazit:

Diese Gewerbeimmobilie in Verden an der Aller bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein

modernes und produktives Arbeitsumfeld für Ihr Unternehmen zu schaffen. Die optimale Lage, durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und besondere Extras wie die Dachterrasse machen dieses Angebot zu einer herausragenden Option für Unternehmen, die nach einer attraktiven Geschäftsadresse suchen. Auch eine Untervermietung der Flächen ist möglich!

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, um die Räumlichkeiten zu besichtigen und die Potenziale dieser Immobilie für Ihr Unternehmen zu entdecken.

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Detalles de los servicios

### Ausstattung:

- 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

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Todo sobre la ubicación

Verden an der Aller, una encantadora ciudad en Baja Sajonia, ofrece una ubicación excepcional con numerosas ventajas industriales, una infraestructura bien desarrollada y una excelente conexión vial. Estos factores convierten a Verden en un atractivo destino para empresas de diferentes sectores.

### Industrielle Vorzüge:

La ciudad de Verden ha desarrollado una posición importante como centro industrial a lo largo de los años. Aquí se encuentran numerosas empresas procedentes de diversos sectores, incluyendo la fabricación de maquinaria, la producción alimentaria, la logística, la agricultura y más. Esta diversidad de industrias crea synergies y oportunidades de colaboración que son particularmente valiosas para las empresas establecidas en Verden.

### Infrastruktur:

Verden cuenta con una infraestructura moderna y bien desarrollada que apoya las necesidades empresariales. Ofrece una amplia gama de espacios para empresas de diferentes tamaños. La ciudad también goza de una suministro constante de electricidad, agua y servicios de banda ancha, todos esenciales para el funcionamiento eficiente de los negocios.

### Verkehrsanbindung:

Una de las principales fortalezas de Verden es su excelente conexión vial. La ciudad se encuentra a corta distancia de las autopistas A1 y A27, lo que facilita las conexiones con las principales ciudades alemanas como Bremen, Hannover y Berlín. Esta ubicación estratégica no solo facilita el tráfico de mercancías, sino que también proporciona una comodidad para los trabajadores y los clientes.

El cercano tren estación facilita una buena conexión ferroviaria y simplifica el acceso a los mercados regionales y transregionales. Además, el aeropuerto de Bremen ofrece una excelente conexión a los mercados internacionales.

### Logistische Vorteile:

La destacada infraestructura de transporte de Verden crea las condiciones ideales para las empresas logísticas y de distribución. El fácil acceso a la red ferroviaria y vial permite un transporte fluido de mercancías tanto dentro como fuera de Alemania. La ubicación central de Verden facilita la gestión de inventarios y la entrega a clientes en todo el país.

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.

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2033.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 43.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25346004 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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