

Verden (Aller)

## ¡Espacio de oficina exclusivo con una amplia terraza en la azotea en un prestigioso edificio comercial!

Número de propiedad: 25346049



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

PRECIO DEL ALQUILER: 890 EUR • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

- 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: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## De un vistazo

|                     |          |                        |                                                                     |
|---------------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25346049 | Precio del alquiler    | 890 EUR                                                             |
| Habitaciones        | 1        | Oficina/ despacho      | Espacio de oficinas                                                 |
| Año de construcción | 2023     | Comisión               | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache der vereinbarten Monatsmiete |
|                     |          | Espacio total          | ca. 64 m²                                                           |
|                     |          | Método de construcción | Sólido                                                              |

Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## Datos energéticos

|                                     |                          |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 27.08.2033               | Año de construcción según el certificado energético | 2023                   |

Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## Una primera impresión

Este atractivo espacio de oficinas, ubicado en la segunda planta de un prestigioso edificio, impresiona por sus acabados de alta calidad y una terraza excepcionalmente amplia, que ofrece una gran variedad de usos, desde zonas de descanso creativas hasta prestigiosos eventos para clientes. La oficina cuenta con aproximadamente 27 m<sup>2</sup> de superficie útil principal, un moderno baño con ducha (aprox. 8 m<sup>2</sup>) y una espaciosa terraza en la azotea de unos 58 m<sup>2</sup>. Se puede acceder a la terraza y a la oficina por una escalera exterior, así como cómodamente desde el interior del edificio mediante una escalera interior y un ascensor. Las ventanas de triple acristalamiento garantizan una agradable luminosidad y un excelente aislamiento térmico. Las persianas exteriores eléctricas proporcionan mayor comodidad y protección solar. El baño cuenta con modernos azulejos y ducha, ideal para quienes combinan ejercicio y trabajo o simplemente aprecian una mayor comodidad. La combinación única de un espacio de oficina compacto y funcional con una amplia y versátil terraza en la azotea lo convierte en una auténtica rareza en el mercado de alquiler comercial.

Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- WC mit Dusche – modern gefliest
- Große Dachterrasse (ca. 58 m²) mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Separater Zugang über außenliegende Treppe
- Zusätzlicher Zugang über Innentreppe und Personenaufzug
- Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern
- Dreifachverglaste Fenster für optimale Wärmedämmung und Lärmschutz
- Repräsentatives Bürogebäude in gepflegtem Zustand

Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## Todo sobre la ubicación

Verden an der Aller, eine charmante Stadt in Niedersachsen, bietet eine erstklassige Lage mit einer Vielzahl von industriellen Vorzügen, einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Diese Faktoren machen Verden zu einem attraktiven Standort für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

### Industrielle Vorzüge:

Die Stadt Verden hat sich im Laufe der Jahre zu einem wichtigen industriellen Zentrum entwickelt. Hier finden sich zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Bereichen wie Maschinenbau, Lebensmittelproduktion, Logistik, Landwirtschaft und mehr. Diese Vielfalt bietet Synergien und Kooperationsmöglichkeiten, die Unternehmen in Verden besondere Wettbewerbsvorteile verschaffen.

### Infrastruktur:

Verden verfügt über eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur, die die Bedürfnisse von Unternehmen optimal unterstützt. Zahlreiche Gewerbegebiete bieten Flächen für Betriebe jeder Größe. Die Stadt verfügt über eine zuverlässige Versorgung mit Strom, Wasser und Breitbandinternet, die essentiell für den reibungslosen Geschäftsbetrieb sind.

### Verkehrsanbindung:

Eine der herausragenden Stärken von Verden ist seine exzellente Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt unweit der Autobahnen A1 und A27, die schnelle Verbindungen zu den Metropolen Bremen, Hannover und darüber hinaus bieten. Diese strategische Lage erleichtert nicht nur den Waren- und Güterverkehr, sondern ermöglicht auch eine reibungslose Anreise für Mitarbeiter und Kunden.

Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht eine gute Anbindung an das Schienennetz und erleichtert den Zugang zu regionalen und überregionalen Märkten. Zudem bietet der Flughafen Bremen eine hervorragende Anbindung an internationale Standorte.

### Logistische Vorteile:

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Verbindung mit den vorhandenen Industriegebieten schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die auf Logistik und Distribution angewiesen sind. Der reibungslose Transport von Waren und Produkten innerhalb Deutschlands und darüber hinaus wird durch die zentrale Lage begünstigt.

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: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2033.

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25346049 - 27283 Verden (Aller)

## 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)