

Verden (Aller) / Dauelsen

## Espace de bureaux meublés à Verden (rez-de-chaussée, à gauche) – prestigieux et prêt à être occupé pour seulement 9,99 €/m<sup>2</sup> !

CODE DU BIEN: 25346037



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

PRIX DE LOYER: 2.392 EUR

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## En un coup d'œil

|                       |          |                              |                                                                                   |
|-----------------------|----------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25346037 | Prix de loyer                | 2.392 EUR                                                                         |
| Année de construction | 2023     | Office/Professional practice | Bâtiment pour bureaux                                                             |
|                       |          | Commission pour le locataire | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                       |          | Surface total                | ca. 239 m²                                                                        |
|                       |          | Technique de construction    | massif                                                                            |

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.08.2033                                 | Consommation<br>d'énergie                                      | 43.60 kWh/m²a             |
|                                                  |                                            | Classement<br>énergétique                                      | A                         |
|                                                  |                                            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                      |

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Une première impression

Achevé en janvier 2024, cet immeuble commercial propose six unités de haute qualité et modulables, permettant un travail moderne et performant. Actuellement, l'unité située au rez-de-chaussée (à gauche) est disponible à la location – un emplacement prestigieux pour les entreprises qui privilégient la qualité, la fonctionnalité et un cadre de vie agréable. Agencement : Cet espace de bureaux, conçu avec soin, séduit par son agencement fonctionnel et ses espaces de travail lumineux et accueillants : Réception : env. 14,58 m<sup>2</sup> – Espace d'accueil de prestige pour les clients et les visiteurs ; Salle de réunion : env. 23,10 m<sup>2</sup> – Espace idéal pour les réunions internes ou les consultations clients ; Salle de conférence : env. 40,51 m<sup>2</sup> – Salle spacieuse pour les présentations et les ateliers ; 6 bureaux : env. 15,39 m<sup>2</sup> chacun – Aménagement flexible pour des postes de travail individuels ou en équipe ; Kitchenette : env. 7,06 m<sup>2</sup> – Cuisine moderne pour les pauses et les échanges informels ; Local technique : env. 7,37 m<sup>2</sup> – Pour les serveurs, l'informatique ou les services du bâtiment ; Local à produits d'entretien : env. 2,96 m<sup>2</sup> – Espace de rangement pratique pour les produits d'entretien. Atouts : Situé au rez-de-chaussée, ce local est facilement accessible et offre de multiples possibilités d'aménagement – idéal pour les entreprises des secteurs du conseil, des services, de l'administration ou de la santé. Son mobilier haut de gamme, ses pièces lumineuses et son emplacement calme et central complètent ce bien d'exception. En bref : ce bureau meublé à Verden an der Aller offre des conditions idéales pour un environnement de travail moderne. Que ce soit pour y installer un siège social prestigieux ou pour y créer un espace de travail fonctionnel et organisé, vous y trouverez tout le nécessaire pour votre croissance, la communication et la productivité. La sous-location est également possible. Contact : Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Découvrez le potentiel de ce bien exceptionnel pour votre entreprise !

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Détails des commodités

Ausstattung:

- möbliert
- 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

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25346037 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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