

Buxtehude

## Immobile commerciale ideale: posizione ad alta visibilità e opzioni di utilizzo versatili

Codice oggetto: 25240020



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • VANI: 2

Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25240020              |
| Vani                | 2                     |
| Anno di costruzione | 1988                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 230.000 EUR                                                               |
| Ufficio/studio         | Spazio ufficio                                                            |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 88 m <sup>2</sup>                                                     |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale | ca. 88.6 m <sup>2</sup>                                                   |
| Superficie affittabile | ca. 88 m <sup>2</sup>                                                     |

Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.03.2034 | Consumo finale di energia                             | 91.30 kWh/m²a                       |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1988                                |



Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

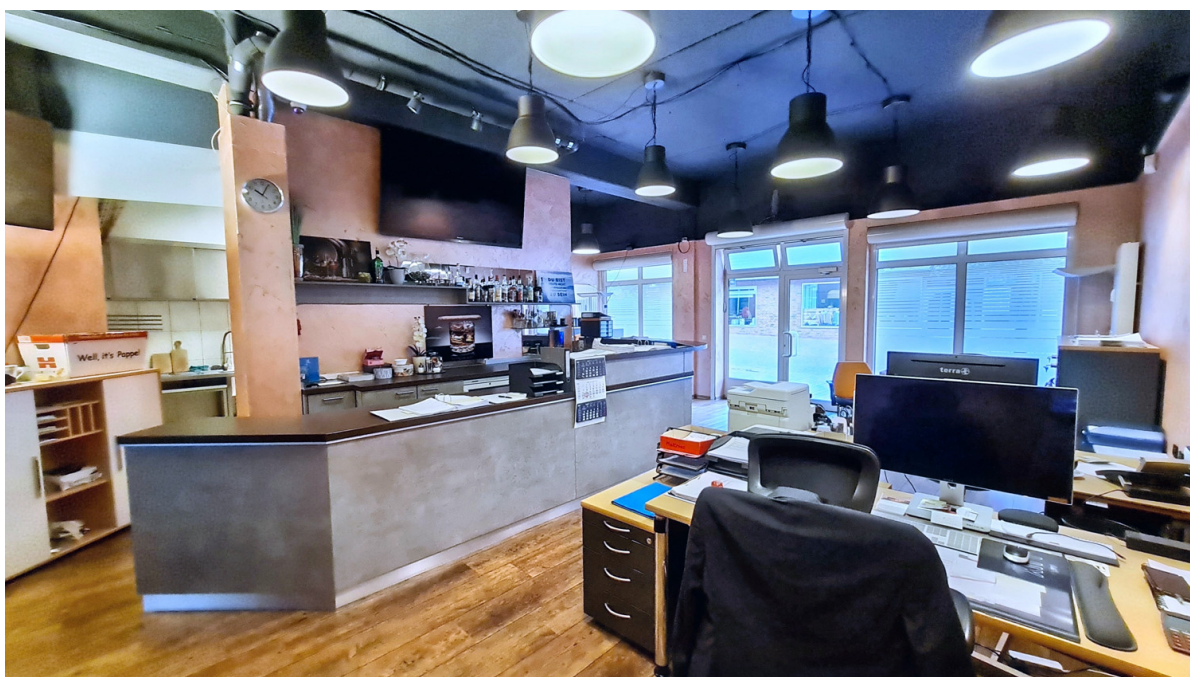
## La proprietà





Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## La proprietà





Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

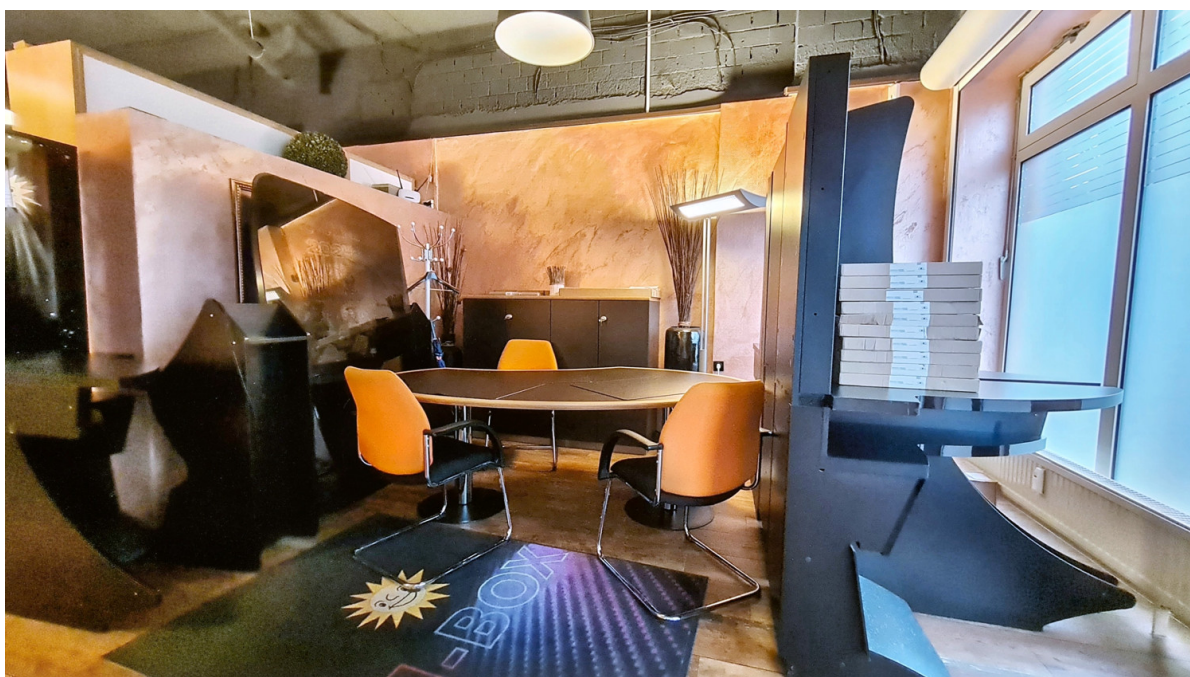
## La proprietà





Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## La proprietà





Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Una prima impressione

In vendita un immobile commerciale ben tenuto, in un edificio risalente al 1988, che vanta una posizione strategicamente vantaggiosa in una vivace zona pedonale. L'immobile è in ottime condizioni. Grazie alle ampie vetrate su entrambi i lati, l'edificio offre eccellenti opportunità pubblicitarie. Le ampie superfici vetrate non solo garantiscono una visibilità ottimale, ma inondano anche gli ambienti di luce naturale, creando un'atmosfera lavorativa piacevole. L'immobile dispone di due ingressi separati, accessibili sia dalla parte anteriore che da quella posteriore dell'edificio. Questa flessibilità consente la gestione di unità di grandi dimensioni o separate, a seconda delle esigenze e del settore di attività. La vicinanza alla stazione ferroviaria garantisce inoltre un comodo accesso con i mezzi pubblici per dipendenti e clienti. Gli spazi interni sono progettati in modo funzionale e offrono una varietà di utilizzi. Una reception centrale accoglie i visitatori con professionalità e funge da spazio di lavoro ideale per il personale addetto alla reception. Questa zona potrebbe anche essere facilmente convertita in un bar. Due bagni per gli ospiti migliorano ulteriormente il comfort sia dei visitatori che dei dipendenti. La cucina esistente può essere utilizzata come cucina per il personale o come piccolo angolo cottura, semplificando notevolmente il lavoro quotidiano e contribuendo alla soddisfazione dei dipendenti. Sono inoltre disponibili due posti auto, un vantaggio prezioso in zone centrali con parcheggi limitati. Un deposito, utilizzabile in modo flessibile, offre ulteriore spazio di stoccaggio o può essere utilizzato come ufficio ampliato. La disposizione dei locali favorisce processi di lavoro efficienti e può essere adattata sia per l'uso tradizionale come ufficio che come ambulatorio medico. La vicinanza ai servizi locali e la posizione centrale nella zona pedonale offrono un elevato volume di potenziali clienti e pazienti, rendendo questo immobile particolarmente attraente per i fornitori di servizi di un'ampia gamma di settori. La zona circostante è caratterizzata da numerosi negozi e ristoranti, che ne aumentano ulteriormente l'attrattiva. Le spese condominiali mensili sono di 278,88 €, di cui 137,20 € sono recuperabili dagli inquilini. Il contributo per la riserva di manutenzione è di 56,63 € al mese. In sintesi, questo immobile offre un'eccellente base per una varietà di usi industriali in un contesto urbano con un'accessibilità ottimale e un'ampia gamma di possibilità di progettazione. Che si tratti di uno studio medico, di uno studio legale o di un moderno ufficio, la flessibilità e la posizione vantaggiosa di questo immobile offrono numerosi vantaggi all'acquirente. È possibile fissare un appuntamento per visionare l'immobile in qualsiasi momento, per verificare personalmente le qualità della proprietà.

Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Tutto sulla posizione

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 Einkaufsmöglichkeiten 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.

Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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