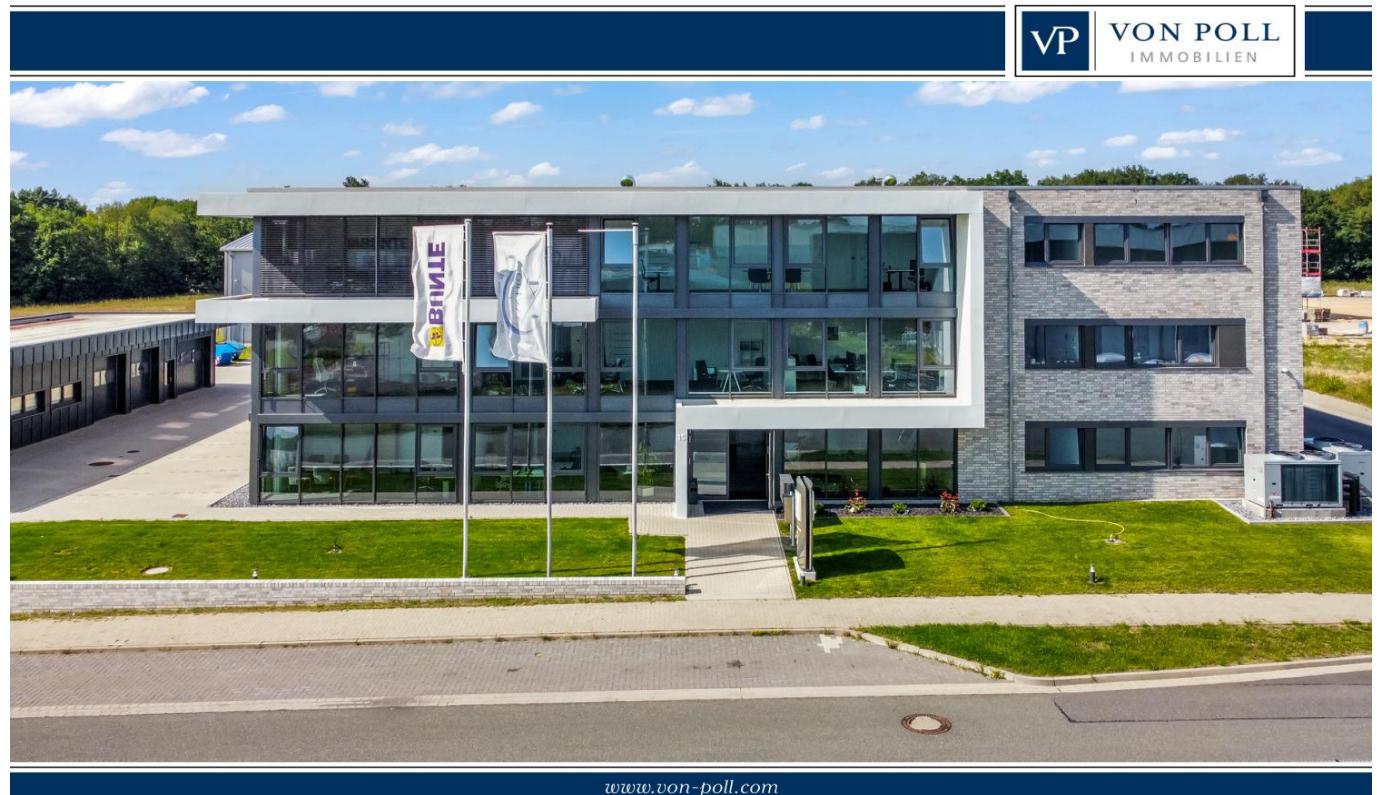


Verden (Aller) / Dauelsen

**Spazio ufficio arredato a Verden (piano terra, intero)  
– prestigioso e pronto per essere abitato a soli 9,99  
€/m<sup>2</sup>!**

**Codice oggetto: 25346038**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 4.845 EUR**

Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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

**Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25346038</b>	Prezzo d'affitto	<b>4.845 EUR</b>
Anno di costruzione	<b>2023</b>	Ufficio/studio	<b>Casa adibita a uffici</b>
		Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2,38- fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	<b>ca. 485 m<sup>2</sup></b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>

Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2033	Consumo energetico	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



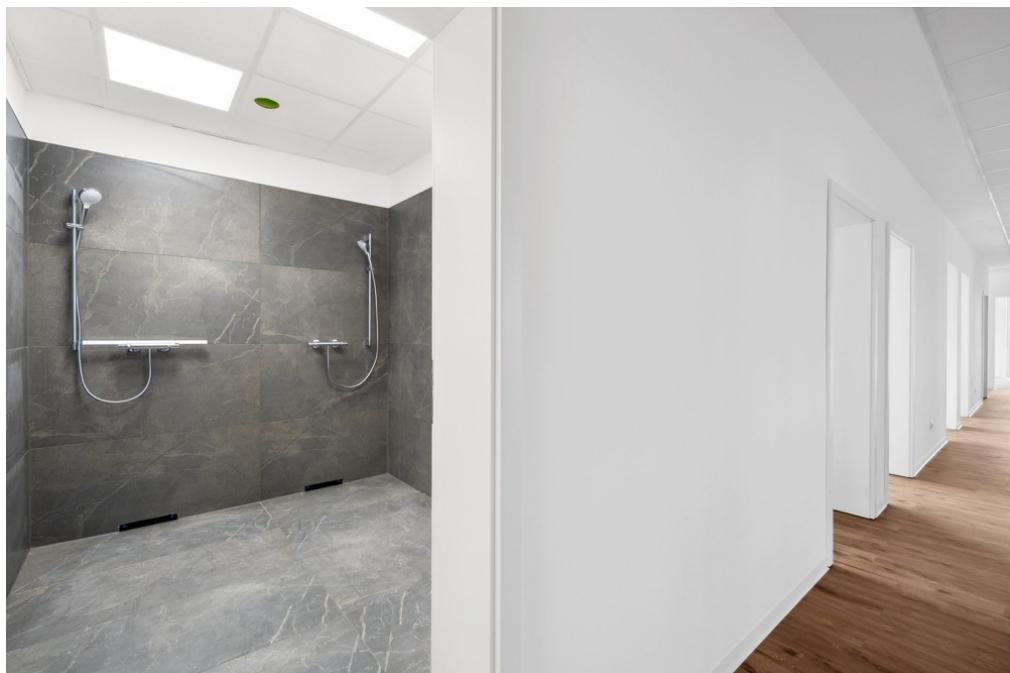
Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



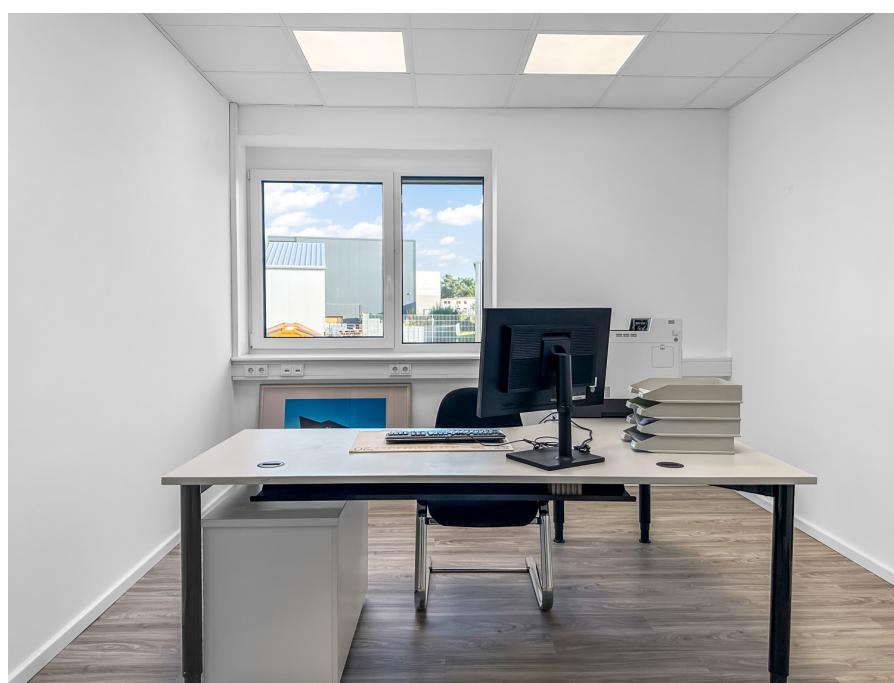
Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen**

## Una prima impressione

In un moderno edificio commerciale completato nel 2024, sono disponibili per l'affitto due unità di uffici arredati, adiacenti e di alta qualità al piano terra. Possono essere combinati per offrire una superficie totale spaziosa e prestigiosa, ideale per le aziende che cercano spazio per la crescita, strutture chiare e un ambiente di lavoro professionale. Punti di forza: Nuovo edificio (completamento 01/2024) Arredi di alta qualità e architettura moderna Accesso senza barriere Posizione tranquilla ma centrale a Verden an der Aller Consegna dell'arredamento possibile Subaffitto consentito Planimetria (superficie combinata piano terra sinistra e piano terra destra): Reception: – circa 14,58 m<sup>2</sup> – Area d'ingresso rappresentativa per clienti e ospiti Sale riunioni: – 2 sale di circa 23,10 m<sup>2</sup> ciascuna – Ideale per riunioni con i clienti e coordinamento interno Sale conferenze: – 2 sale di circa 40,51 m<sup>2</sup> ciascuna – Ampie aree per workshop, sessioni di formazione e presentazioni Spazi per uffici: – 12 sale di circa 14,58 m<sup>2</sup> ciascuna – Ideale per riunioni con i clienti e coordinamento interno Italiano: 15,39 m<sup>2</sup> ciascuno - Uso flessibile per postazioni di lavoro individuali o di gruppo Cucine: - 2 cucine moderne di circa 7,06 m<sup>2</sup> ciascuna - Per pause, networking e rinfreschi Locali tecnici: - circa 7,37 m<sup>2</sup> e 5,74 m<sup>2</sup> - Per IT, server o servizi di pulizia dell'edificio Locali per le forniture: - circa 2,96 m<sup>2</sup> e 3,20 m<sup>2</sup> - Pratici locali ausiliari per la pulizia e lo stoccaggio Sala fotocopie: - circa 4,02 m<sup>2</sup> - Locale separato per stampanti e fotocopiatrici Utilizzo e gruppi target L'immobile è ideale per aziende nei seguenti settori: Consulenza e servizi Amministrazione e organizzazione Professioni mediche e terapeutiche Studi legali e agenzie La disposizione flessibile degli spazi consente sia l'uso classico dell'ufficio che modelli di postazioni di lavoro ibride. Le unità possono anche essere utilizzate segmentate o subaffittate secondo necessità. Conclusioni Questa unità di ufficio combinata offre le condizioni ideali per aziende esigenti che apprezzano la qualità, la funzionalità e un ambiente attraente. Una rara opportunità di combinare un ambiente di lavoro moderno con una presenza prestigiosa e ampi spazi: posizione centrale, ottimamente attrezzata e immediatamente disponibile.

**Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen**

## **Dettagli dei servizi**

**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

**Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen**

## Tutto sulla posizione

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 ausgebauten 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.

**Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25346038 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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