

Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

# Attraktive Produktions- und Lagerfläche mit Büro – direkt an der A28

*Número da propriedade: 25271069*



PREÇO DE COMPRA: 1.725.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 4.197 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Numa vista geral

|                       |          |                             |                                                  |
|-----------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25271069 | Preço de compra             | 1.725.000 EUR                                    |
| Ano de construção     | 1998     | Comissão para arrendatários | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
|                       |          | Área total                  | ca. 1.707 m <sup>2</sup>                         |
|                       |          | Tipo de construção          | Sólido                                           |
|                       |          | Área comercial              | ca. 1707 m <sup>2</sup>                          |

Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 10.02.2031 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1997                     |

Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

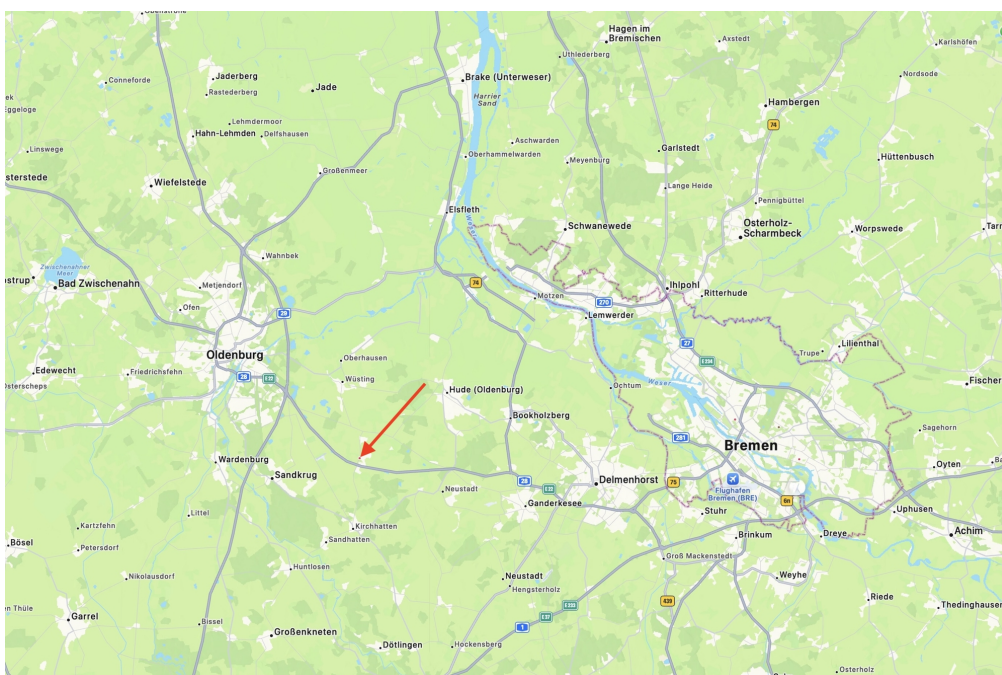
## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
COMMERCIAL

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung

Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

**Andre Simon**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

VON POLL COMMERCIAL BREMEN  
Wachmannstraße 132 | 28209 Bremen  
T: 0421 - 27 88 88 15  
commercial.bremen@von-poll.com

Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Uma primeira impressão

- Nur ca. 350 m bis zur A28-Anschlussstelle Hude / Altmoorhausen - ideale Lage zwischen Bremen und Oldenburg.
- Großteil der Fläche sofort nutzbar, weitere Bereiche zeitnah nach Absprache verfügbar
- Auch als Kapitalanlage attraktiv: SOLL-Miete bei Vollvermietung ca. 126.144 € / Jahr
- Flexible Konfiguration: Eigennutzung, Teilvermietung oder vollständige Vermietung möglich
- Zweites, angrenzendes Grundstück bei Bedarf erwerbbar
- Bei Einzelverkauf werden die notwendigen Dienstbarkeiten für Erschließung und Nutzung wechselseitig im Grundbuch bestellt

Das hier angebotene Objekt umfasst das im Jahr 1998 errichtete Hallen- und Bürogebäude auf einem eigenständigen Grundstück. Die Liegenschaft kombiniert funktionale Produktions- und Lagerflächen mit modernen Bürobereichen, die in massiver Porenbetonbauweise erstellt wurden. Die Grundkonstruktion bietet sehr gute energetische Eigenschaften, eine robuste Struktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gewerke.

Der Hallenteil ist über großformatige Sektionaltore anzudienen und verfügt über belastbare Industrieböden. In den letzten Jahren wurden verschiedene technische Elemente erneuert oder ergänzt, darunter energieeffiziente Infrarot-Heizpaneele (Einbau 2023) für die Hallenbereiche. Die Büroflächen werden über eine Gaszentralheizung versorgt und bieten ein angenehmes Arbeitsumfeld. Teilflächen sind klimatisiert und mit modernen Isolierglasfenstern ausgestattet (UW-Wert 1,0, inklusive Sonnenschutz).

Auf dem Grundstück stehen mehrere Stellplätze und ausreichend Rangierflächen zur Verfügung. Die bauliche Gestaltung des Gebäudes ermöglicht die Nutzung durch ein einzelnes Unternehmen oder die Aufteilung in vier eigenständige Einheiten mit jeweils separaten Büro- und Hallenbereichen.

Das Grundstück kann eigenständig erworben und genutzt werden. Ein angrenzendes zweites Gebäude steht bei Bedarf ebenfalls zum Kauf. Bei einer getrennten Veräußerung werden die für Zufahrt und Leitungsführung erforderlichen Dienstbarkeiten wechselseitig im Grundbuch geregelt.

Diese gewerbliche Liegenschaft verbindet eine außergewöhnlich gute Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl für den eigenen Betriebsstandort als auch für eine teilweise oder vollständige Vermietung zur Steigerung



der Rendite. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Detalhes do equipamento

- Infrarot-Hallenheizungen (2023 erweitert)
- Bürobereiche mit Porenbeton-Außenwänden (ca. 46 cm), sehr gute Dämmwerte
- Klimatisierte Teilflächen
- Energiesparende Aluminium-Isolierglasfenster
- Sonnenschutzverglasung
- Manuelle Sektionaltore (ca. 4,5 m × 4,5 m)
- LED-Beleuchtung
- Glasfaseranschluss
- Industrieboden: gegossen bzw. belastbar ausgeführt
- Großzügige Freiflächen, PKW-Stellplätze und Rangierflächen



Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Tudo sobre a localização

Der Gewerbestandort Altmoorhausen in der Gemeinde Hude gehört zu den verkehrsgünstigsten Lagen im Landkreis Oldenburg. Die Region liegt zwischen den Wirtschaftsräumen Bremen und Oldenburg und profitiert von der schnellen Anbindung an die Autobahnen A28 und A29. Durch die kurze Distanz zur Auffahrt sind sowohl die norddeutschen Industriezentren als auch die Häfen in Bremen, Bremerhaven und Wilhelmshaven zügig erreichbar.

Das angebotene Objekt liegt in einem gewachsenen Gewerbegebiet mit zeitgemäßer technischer und verkehrlicher Infrastruktur. Die breiten Fahrwege ermöglichen unkomplizierte Bewegungen für Lieferfahrzeuge sowie auch für größere Transporte. Sowohl die Autobahnnähe als auch die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr machen den Standort interessant für Unternehmen mit logistischem Anspruch, für produzierende Branchen oder für Handwerksbetriebe, die in der Region aktiv sind.

Der Ortsteil Altmoorhausen entwickelt sich kontinuierlich weiter und wird zunehmend von Firmen nachgefragt. Gründe hierfür sind die ruhige Umgebung, die gute Lebensqualität im Umland und gleichzeitig die sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Zusätzlich profitieren Betriebe vor Ort von einer stabilen Fachkräftebasis sowie kurzen Wegen zu Dienstleistern, Zulieferern und Kunden im Weser-Ems-Gebiet.

Egal ob Produktion, Lagerhaltung, Werkstattnutzung oder eine Kombination mit Büroflächen – der Standort bietet vielseitige Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungskonzepte.

Número da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme bei VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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 da propriedade: 25271069 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 15

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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