Langwedel

Moderne Lagerhalle mit Büro und Freifläche

??????? ????????: 25271039



???? ??????: 695.000 EUR • ?????? ???: 1.993 m²

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ??? ?????

??????? ????????	25271039
????? ??????	??????????? ?????
???? ??????????	2012

???? ??????	695.000 EUR
?????????	Käuferprovision 4,25 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
???????? ??????	ca. 442 m²
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 442 m²
???????????? ?????	ca. 442 m²

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?????????? ????????

???? ?????????	?????

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ???????





??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ???????





??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ???????





??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ???????





??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ???????





??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?? ???????





??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

??? ????? ????????

+ Zwei Hallenbereiche mit rund 311 m² Nutzfläche
+ Bürotrakt mit Empfangsbereich, zwei Büroräumen sowie Aufenthaltsraum samt Küchenzeile
+ Freifläche auf dem Grundstück mit Anbaumöglichkeit

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die im Jahr 2012 massiv errichtete Halle befindet sich auf einem ca. 1.993 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer robusten Bauweise und praktischer Raumaufteilung.

Insgesamt stehen ca. 355 m² Lagerfläche sowie ca. 86 m² Bürofläche zur Verfügung – beide Flächenangaben beinhalten auch Nebenbereiche. Ein eigens abgetrennter Abschnitt, vormals als Lackierkabine genutzt, erlaubt individuelle Anpassungen je nach Bedarf.

Der Bürobereich wurde funktional und arbeitsfreundlich gestaltet: Ein Empfangsbereich, zwei separate Büros sowie ein Pausenraum mit eingebauter Küche schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Für Mitarbeiter und Kunden stehen drei Toiletten zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch drei separate Abstellräume, ideal zur Unterbringung von Material, Werkzeug oder Maschinen.

Die Gebäudehülle besteht aus 24 cm starkem Kalksandstein, kombiniert mit einer 16 cm Dämmung, einer Luftschicht und einer 11,5 cm Verblendsteinfassade. Auch im Inneren wurde Kalksandstein verwendet. Die Zwischendecke unter dem nicht ausgebauten Dachgeschoss ist mit 24 cm Dämmmaterial sowie 12,5 mm Fermacellplatten versehen. Das Dach selbst besteht aus verzinktem Stahlblech und wird von Nagelplattenbindern getragen.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gasheizung; in den Hallen sorgen Deckenstrahlplatten für eine angenehme Wärmeverteilung. Eine installierte Absauganlage sowie Maschinen wie eine Säge und eine Drechselbank können bei Bedarf übernommen werden, sodass einem zügigen Produktionsstart nichts im Wege steht.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen Überwachungskameras und eine Alarmanlage. Die Zufahrt erfolgt bequem über ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor.

Die Immobilie eignet sich optimal für Kapitalanleger mit Blick auf niedrige Instandhaltungskosten aufgrund des jungen Baujahres, ebenso wie für Selbstnutzer verschiedenster Gewerke, die eine moderne Halle mit gut durchdachter Aufteilung suchen. Ob KFZ-Betriebe, Tischlereien, Lackierwerkstätten oder Lager- und Fertigungsunternehmen – hier finden viele Branchen ideale Voraussetzungen.

Zudem verfügt das Grundstück über eine Freifläche, die als Stellfläche oder Aussenlager genutzt werden kann. Ebenso besteht die Möglichkeit das vorhandene Gebäude noch durch einen Anbau zu ergänzen.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

????????????? ??? ???????

Heiztechnik:
- Zentralheizung mit Gas, Leistung ca. 34,2?kW
Bauweise & Konstruktion
- Außenwände im Erdgeschoss: Ausführung mit 24?cm Kalksandsteinmauerwerk, kombiniert mit einer 16?cm starken Wärmedämmung (WLG 035), einer Luftschicht von 1,5?cm sowie einer 11,5?cm Verblendmauer aus Klinker
- Innenwände: Tragende Wände ebenfalls aus 24?cm starkem Kalksandstein; nicht tragende Trennwände in 17,5?cm Kalksandsteinausführung
-Fußbodenkonstruktion: Aufbau bestehend aus einem 3?cm starken Belag, darunter eine 25?cm massive Stahlbetonsohle sowie eine 14?cm starke Wärmedämmung (WLG 035)
-Zwischendecke zum Dachraum (nicht ausgebaut): gedämmt mit 24?cm (WLG 035) und zusätzlich mit 12,5?mm Fermacellplatten verkleidet
Dachaufbau: Tragwerk aus Nagelplattenbindern, beplankt mit verzinktem Stahlblech als Dacheindeckung

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

??? ??? ??? ?????????

Die angebotene Immobilie liegt in einer begehrten Lage im Gewerbegebiet von Langwedel, Landkreis Verden, mit hervorragender Verkehrsanbindung. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl gewerblicher Aktivitäten und unterstützt effiziente Geschäftsprozesse.

Die Autobahn A27 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine zügige Anbindung an Städte wie Bremen, Hannover sowie das überregionale Verkehrsnetz. Ergänzend sorgt die Bundesstraße B215 für eine direkte Verbindung zu benachbarten Gemeinden und wirtschaftlichen Knotenpunkten der Region.

Langwedel überzeugt als strategischer Unternehmensstandort durch seine günstige logistische Lage – besonders für Betriebe mit Fokus auf reibungsloser Warenlogistik und kurzen Distributionswegen. Der örtliche Bahnhof ist mit dem Fahrrad in nur fünf Minuten zu erreichen und sorgt für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was die Erreichbarkeit für Mitarbeitende deutlich erleichtert.

Das etablierte Gewerbeareal ist bei Unternehmen unterschiedlichster Branchen geschätzt. Es bietet ein ruhiges, aber produktives Arbeitsumfeld mit großzügigen Flächen für Parkplätze sowie Rangiermöglichkeiten für Transportfahrzeuge und LKW. Die Nähe zu diversen Dienstleistungsunternehmen, Zulieferern und Infrastrukturpartnern erhöht zusätzlich die Standortattraktivität.

Ein weiterer Vorteil ist das gute regionale Angebot an qualifiziertem Personal, was die Standortwahl insbesondere für expandierende Unternehmen erleichtert. Langwedel vereint wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen mit zentraler Lage und ist damit ideal geeignet für zukunftsorientierte Gewerbebetriebe.

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Simon Investmentimmobilien 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 der Dienstleistung der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien 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.

??????? ????????: 25271039 - 27299 Langwedel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com