

EXPOSÉ

Exklusive Büroräume - Ihr Erfolg beginnt hier!
###



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche
Adresse: 26316 Varel
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 8
Bürofläche (ca.): 144,91 m²
Gesamtfläche (ca.): 213,26 m²
Bauweise: Massiv
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

**Kaltmiete
auf Anfrage**

Kramer Immobilien

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel ° Tel.: 04451 / 969600
Fax: 04451 / 96960-29 ° info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

> Bürofläche

> 144,91 m² Fläche

> Varel

> Objektnummer: 620

> 8 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	26316 Varel
Baujahr	1999
Zimmerzahl	8
Bürofläche (ca.)	144,91 m ²
Gesamtfläche (ca.)	213,26 m ²
Kaltmiete	auf Anfrage
Kaution	2 KM
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	81,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-12-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	26.20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Wärmewert	81.70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	nein
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar.
Provision für Mieter	2 KM zzgl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

Dieses interessante Bürogebäude in Varel bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1999 errichtete Bürogebäude erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Nutzfläche von ca. 213,26 m². Im Erdgeschoss finden Sie drei helle Büroräume, eine Anmeldung, einen Flur sowie separate Damen- und Herren-WCs. Der einladende Windfang sorgt für einen angenehmen Empfang Ihrer Kunden und Geschäftspartner. Eine offene, lichtdurchflutete Treppenanlage führt Sie ins Dachgeschoss, wo ein Konferenzraum auf Sie wartet. Hier stehen zudem drei weitere Büroräume, ein Personalraum, ein EDV- oder Aktenraum sowie ein Raum für die Haustechnik zur Verfügung. Diese durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung Ihrer

Arbeitsabläufe. Für Ihre Besucher und Mitarbeiter stehen ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die gepflegte Außenanlage rundet das Gesamtbild dieser Immobilie ab und sorgt für einen einladenden ersten Eindruck. Die Lage im Gewerbegebiet Winkelsheide bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung an die A29 und B437, was Ihnen eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten garantiert.

Ausstattung:

Bürogebäude in Varel, im Gewerbegebiet Winkelsheide; 2-schaliges Luftschichtmauerwerk mit Mineralwolldämmung mit Klinkern verblendet; Stahlbetondecke im Erdgeschoss; Dach Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Innenwandflächen: Kalkputz tapeziert/gestrichen bzw. Fliesen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Gasbrennwerttherme; ausreichend PKW-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter.

Gesamtfläche Bürogebäude: 213,26 m²

Erdgeschoss = 106 m²: Windfang 4,59 m², Flur 17,11 m², Anmeldung 16,37 m², Büro Chef jun. 23,22 m², Büro "Buch" 20,48 m², Büro "Papier" 20,48m², WC-Damen 2,29 m², WC- Herren 2,30 m²

Dachgeschoss = 106,42 m²: Treppe 3,83m², Flur 12,99 m², EDV/Akten 4,77 m², Personal 15,24 m², Haustechnik 5,23 m², Büro Buchhaltung 20,94m², kleines Büro 10,67m², Chef sen. 19,42 m², Konferenz 13,33 m²

Sofort bezugsfrei.

Lagebeschreibung:

Das Gewerbegebiet in Varel-Winkelsheide liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Bundesstraße B437, die eine direkte Anbindung an die Autobahn A29 bietet. Diese Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen, was für Unternehmen von Vorteil ist, die auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen sind. Das Gebiet zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzung aus, mit einer Mischung aus Handels-, Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit ausreichend Parkmöglichkeiten und modernen Versorgungsleitungen. Zudem sind in der Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister vorhanden, die sowohl für die ansässigen Unternehmen als auch für deren Mitarbeiter von Nutzen sind. Die naturnahe Umgebung von Varel-Winkelsheide bietet zudem eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten sind in der Nähe, was zur Lebensqualität beiträgt. Insgesamt bietet das Gewerbegebiet in Varel-Winkelsheide eine attraktive Lage für Unternehmen, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und eine positive Umgebung legen.

Sonstiges:

Kleine Bitte unsererseits:

Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der Mieter.

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 144,91 m² Fläche
- > Objektnummer: 620



Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

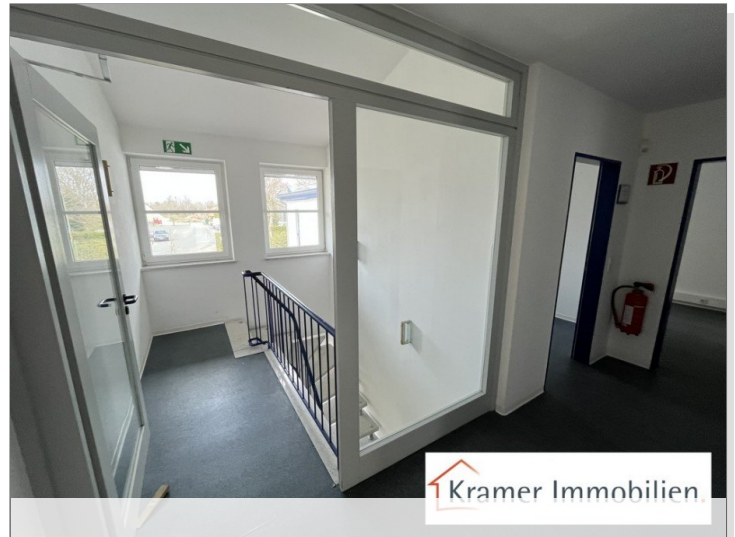
Objektbilder:



Eckdaten

- > Bürofläche
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 144,91 m² Fläche
- > Objektnummer: 620



Eckdaten

- > Bürofläche
- > Varel
- > 8 Zimmer

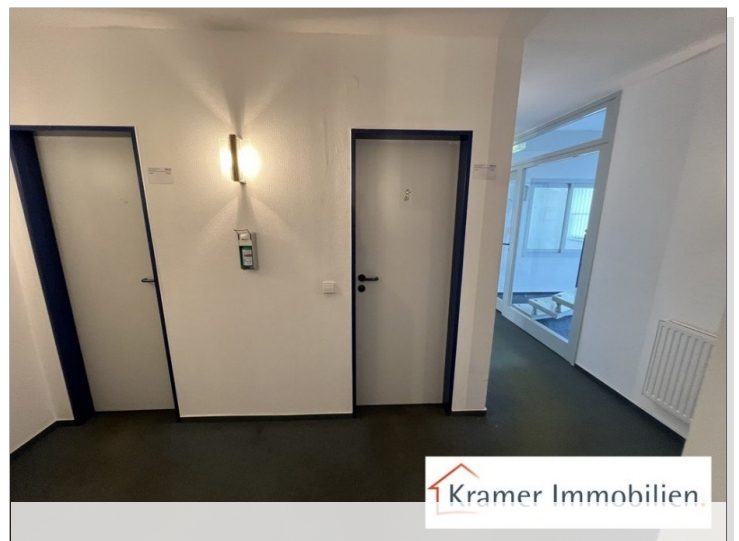
- > 144,91 m² Fläche
- > Objektnummer: 620



Eckdaten

- > Bürofläche
- > Varel
- > 8 Zimmer

- > 144,91 m² Fläche
- > Objektnummer: 620



Eckdaten

> Bürofläche

> 144,91 m² Fläche

> Varel

> Objektnummer: 620

> 8 Zimmer



