

EXPOSÉ

Vielseitiges Bürogebäude mit Ausstellung, Lagerhalle und Hausmeisterwohnung - Ihr neuer Standort für Erfolg !



ECKDATEN

Objektart: Sonstiges
Adresse: 26316 Varel
Sonstige Fläche (ca.): 71,60 m²
Wesentlicher Energieträger: Erdwärme
Energieausweis Baujahr: 2009
Unterkellert: nein
Ausstattung: GEHOBEN
Gäste-WC: ja
bezugsfrei ab: Sofort verfügbar.

**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



Objekteckdaten:

Objektart	Sonstiges
Adresse	26316 Varel
Sonstige Fläche (ca.)	71,60 m ²
Kaltniete	auf Anfrage
Kaution	2 WM
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis Baujahr	2009
Unterkellert	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar.
Provision für Mieter	2 Kaltmieten zzgl. 19 % MwSt

Objektbeschreibung:

Dieses repräsentative Gewerbeobjekt im Gewerbe- und Logistikpark Langendamm in Varel vereint moderne Büro- und Ausstellungsflächen, großzügige Lagerkapazitäten sowie eine separate Hausmeisterwohnung auf einem weitläufigen Grundstück von 18.375 m². Die vielseitige Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Büro, Präsentation, Lagerung und Logistik an einem Standort bündeln möchten. Das 2009 errichtete Büro- und Ausstellungsgebäude verfügt über zwei Etagen mit einer Nutzfläche von ca. 246,13 m². Die durchdachte Raumaufteilung umfasst Ausstellungsflächen, freundliche Büroräume, Besprechungs- und Meetingbereiche sowie separate Kunden- und Personal-WCs. Eine offene Treppenanlage verbindet die Geschosse. Ein besonderes Highlight ist die Küche im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon, der zusätzliche Komfort im Arbeitsalltag bietet. Ergänzt wird das Angebot durch das angrenzende Warenlager und eine großzügige Lagerhalle mit ca. 1.861,08 m² Nutzfläche. Zwei große Hallentore und eine LKW-Verladerampe gewährleisten komfortable Abläufe beim Be- und Entladen und machen das Objekt insbesondere für logistikintensive Unternehmen attraktiv. Die separate Hausmeisterwohnung mit ca. 71,60 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum und eine Diele. Das Obergeschoss bietet einen gemütlichen Wohn- und Kochbereich mit Küchenzeile sowie mit direktem Zugang auf den Balkon. Ausreichend PKW-Stellplätze, eine gepflegte Außenanlage und das großzügige Grundstück runden das Gesamtangebot ab und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelle betriebliche Anforderungen. Die verkehrsgünstige Lage im Gewerbe- und Logistikpark Langendamm mit sehr guter Anbindung an die A29 und B437 gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Eine vielseitige Gewerbeimmobilie mit großzügigem Flächenangebot und

hervorragendem Potenzial für unterschiedliche Nutzungskonzepte

Ausstattung:

Bürogebäude mit Ausstellungsflächen und Lagerhalle direkt im Gewerbe- und Logistikpark Varel.

Ausstellungs- und Bürogebäude: Erdgeschoss, Nutzfläche ca. 246,13 m². Ausstellung, fünf Büroräume, Besprechungsraum, Aktenraum, Aufenthaltsraum, Flur, Windfang, separate Kunden und Personal- WCs für Damen und Herren; vier Vorräume, Obergeschoss, Nutzfläche ca. 240,12 m². Ausstellung, fünf Büroräume, Besprechungszimmer, Aktenraum, Aufenthaltsraum; Flur, separate Kunden und Personal- WCs für Damen und Herren; vier Vorräume, Balkon.

Warenlager Erdgeschoss, Nutzfläche ca. 112,23 m²: Schleuse, Flur, Sozialraum, separate Personal-WCs für Damen und Herren, zwei Vorräume, Putzmittelraum, Heizungs- und Technikraum, EDV/Serverraum, Lager/Büromaterial.

Lagerhalle Erdgeschoss, Nutzfläche ca. 1.861,08 m²: Industrieboden, zwei Hallentore

Sofort bezugsfrei.

Hausmeisterwohnung: Erdgeschoss Wohnfläche ca. 38,35 m²:

Schlafzimmer, raumhochgefliestes Duschbad, Hauswirtschaftsraum und Diele. Obergeschoss Wohnfläche ca. 33,25 m²: großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche mit Küchenzeile und direkten Zugang auf den Balkon.

Eine zentrale Erdwärmepumpenanlage versorgt das die Büroräume und das Warenlager mit Heizwärme und Warmwasser.

Ein Energieausweis wird zurzeit erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Weitere Auskünfte und Informationen erteilen wir Ihnen gerne bei Anfrage.

Lagebeschreibung:

Das Gewerbegebiet in Varel-Langendamm 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

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



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.

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:



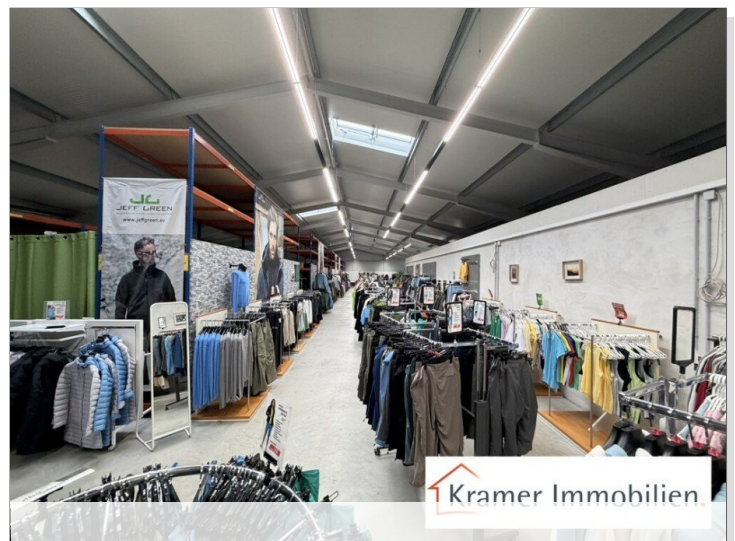
Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



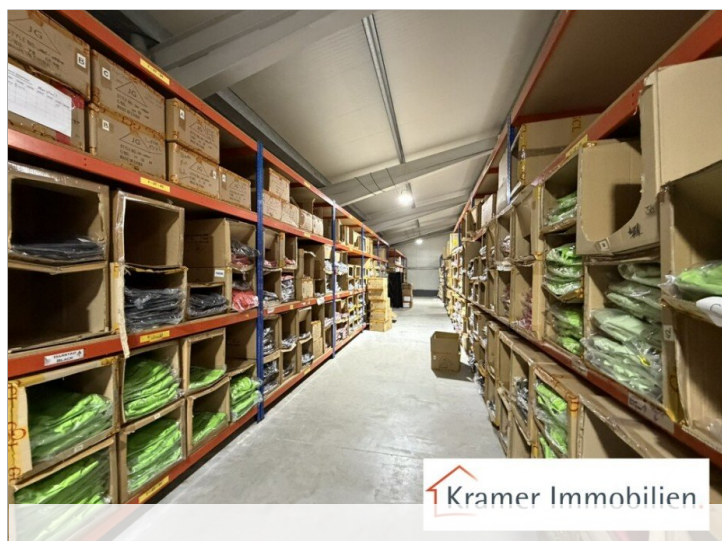
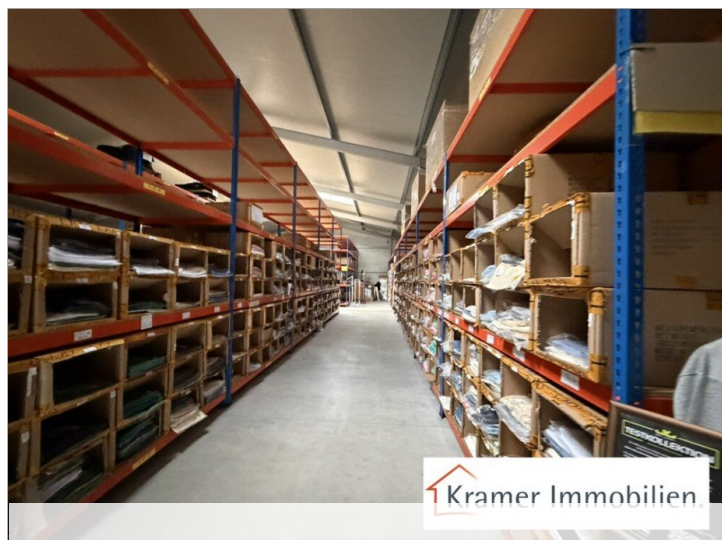
Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



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

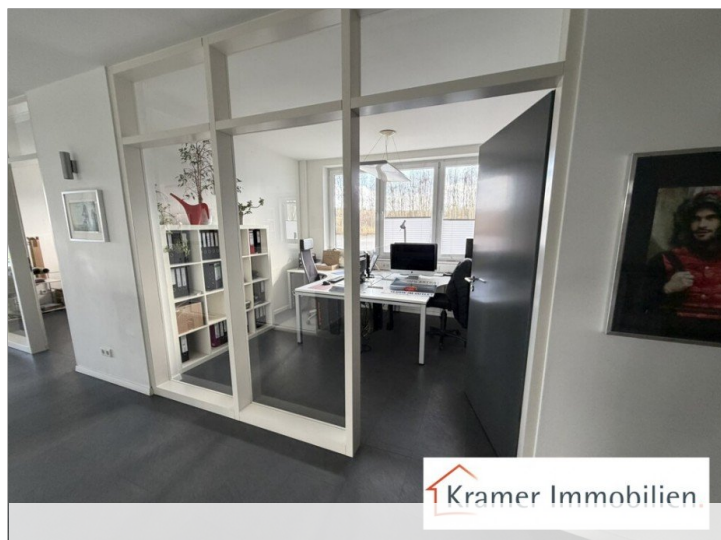
Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



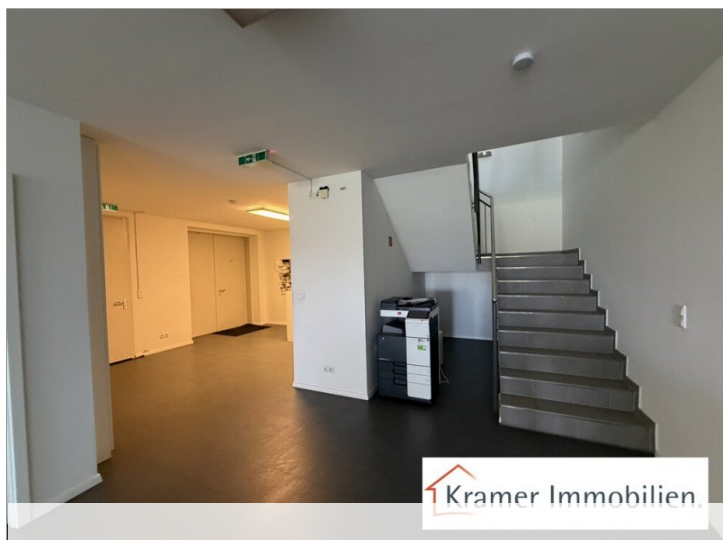
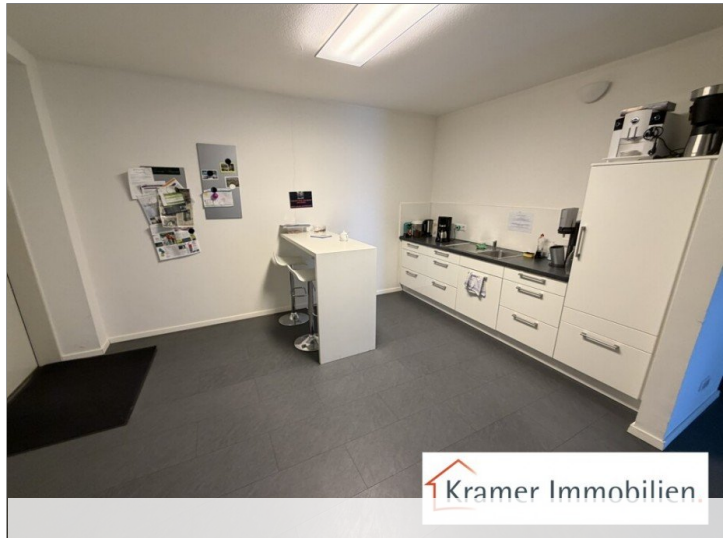
Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



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

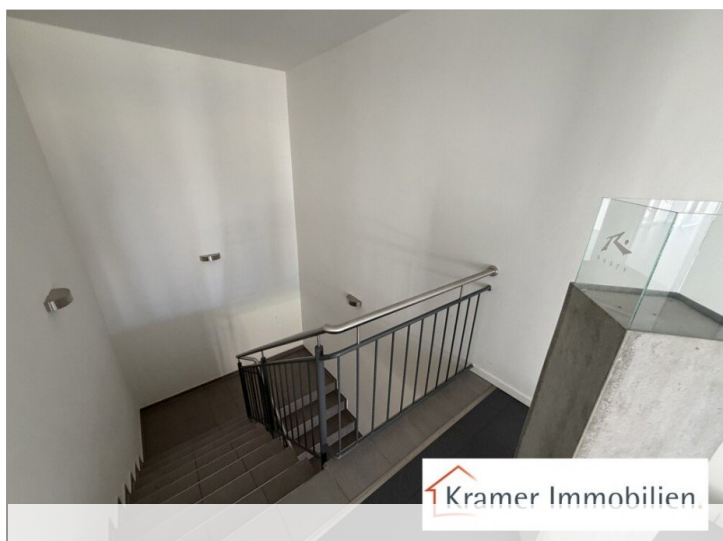
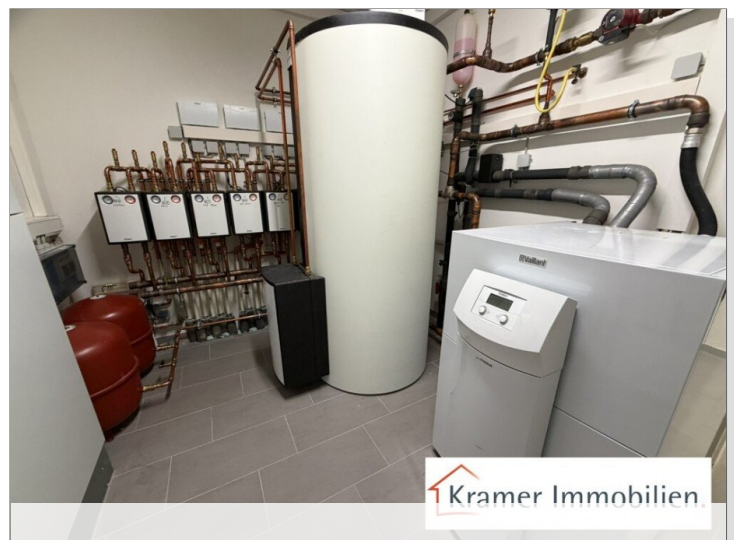
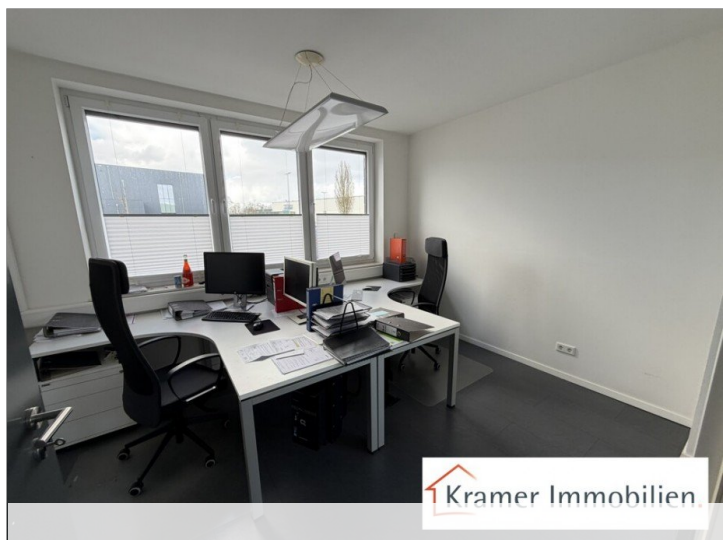
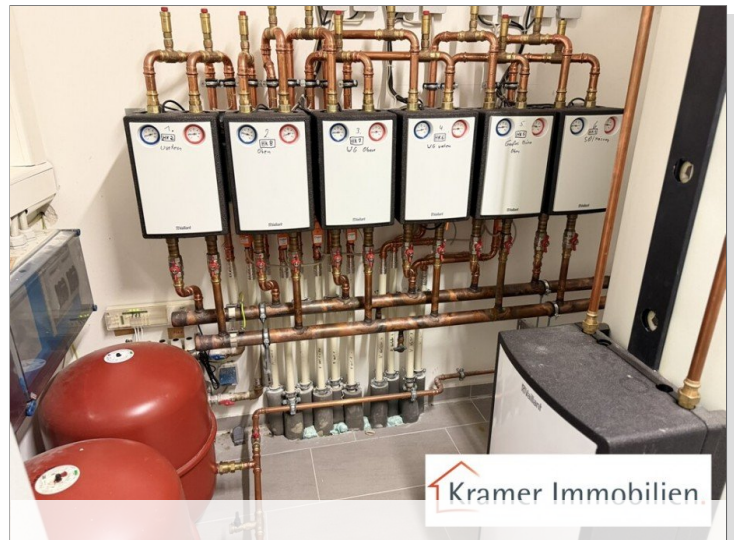
Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



Hausmeisterwohnung

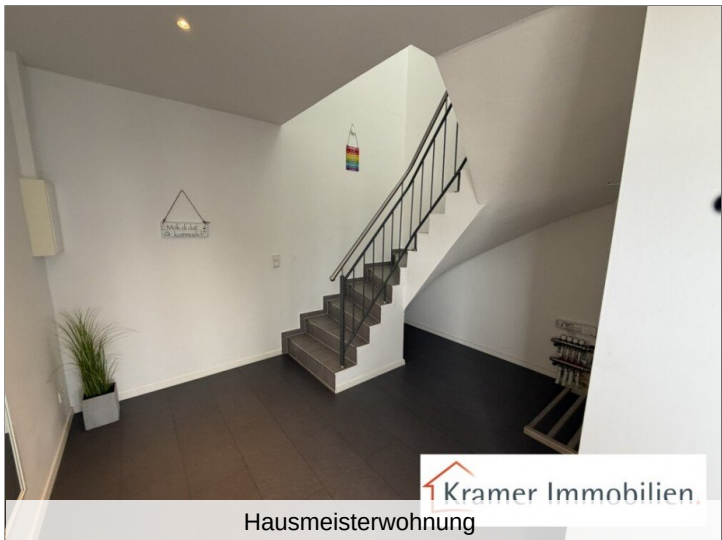
Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



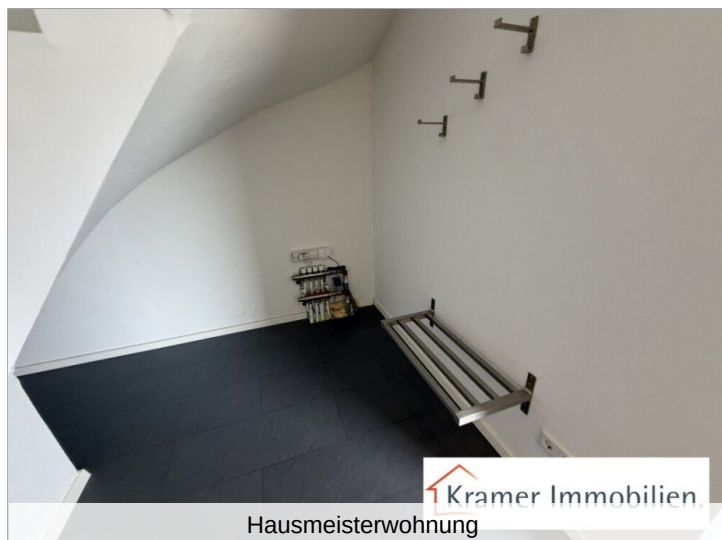
Hausmeisterwohnung



Hausmeisterwohnung



Hausmeisterwohnung



Hausmeisterwohnung



Hausmeisterwohnung



Hausmeisterwohnung

Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



Hausmeisterwohnung



Hausmeisterwohnung

Eckdaten

> Sonstiges

> Varel

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 649



Ansprechpartner:

Herr Frank Kramer

Telefon: 00494451969600

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Firmendaten:

Kramer Immobilien

Inh. Herr Frank Kramer

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24

26316 Varel

Tel.: 04451 / 9 69 60-0

Fax: 04451 / 9 69 60-29

E-Mail: info@kramer-immobilien-varel.de

Web: www.kramer-immobilien-varel.de

Ihre Notizen: