Langwedel

# Moderne Lager- oder Produktionshalle mit neuer PV-Anlage

***??????? ????????: 25271012***

**???? ????????: 5.546 EUR • ?????? ???: 2.444 m²**

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

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

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25271012 |
| ???? ?????????? | 2013 |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 5.546 EUR |
| ????? / ???????? / ????????????? ????????? | ??????? |
| ????????? | 3,57 Nettomonatsmieten inkl. Mehrwertsteuer |
| ???????? ?????? | ca. 815 m² |
| ????????? ????? | ca. 815.63 m² |
| ???????????? ????? | ca. 815 m² |

??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ???? ????????? | ????? | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2013 |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 09.04.2035 | | |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ???????

??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel

# ?? ???????

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ???????

??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel

# ?? ???????

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel

# ?? ???????

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ??? ????? ????????

Die angebotene Gewerbehalle befindet sich in einem gefragten Gewerbegebiet in Langwedel und überzeugt durch ihre massive Bauweise und die funktionale Flächenaufteilung. Die Halle verfügt über großzügige Lager- und Produktionsflächen im Erd- und Dachgeschoss sowie über separate Büro- und Sozialräume. Die Außenwände sind als Kombination aus Stahlprofilstützen und 30?cm starkem Porenbeton ausgeführt, außen verputzt und farbig beschichtet. Das Dach besteht aus einer Konstruktion aus Stahlträgern und Holzpfetten mit wärmegedämmten Blechpaneelen und ist mit hell beschichtetem Trapezblech gedeckt. Die Dämmung erfüllt die Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung. Die Bodenflächen sind als Betonplatte ausgeführt, im Bürobereich sind schwimmender Estrich und Beläge vorhanden, im Lagerbereich kommt eine Holzbalkendecke zum Einsatz. Eine großzügige Freifläche auf dem Grundstück ergänzt das Nutzungskonzept. Laut Bebauungsplan ist eine weitere Bebauung des Grundstücks möglich. Eine 29,7?kW starke Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2025 senkt den Stromverbrauch und reduziert somit die laufenden Nebenkosten deutlich. Objektdetails: Gesamtlagerfläche im EG ca. 421?m² Lagerhalle 1 ca. 140?m² Lagerhalle 2 ca. 281?m² Lagerbühne im Dachgeschoss ca. 141?m² – über Treppe zugänglich Sozial- und Büroräume im EG ca. 80?m², bestehend aus: - Empfangsbereich - Zwei getrennten WC-Anlagen (inkl. barrierefreiem WC) - Umkleiden mit Dusche - Aufenthaltsraum mit Pantryküche Bürofläche im DG ca. 73?m², aufgeteilt in drei Räume zur flexiblen Nutzung Das Objekt wird derzeit auch zum Kauf angeboten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ????????????? ??? ???????

+ ca. 252 qm Büro und Nebenräume
+ ca. 562 qm Hallenfläche
+ 29,7 kW Photovoltaikanlage aus 2025 reduziert erheblich die Nebenkosten
+ 4,5 - 5 m Hallenhöhe
+ 4 x 4 Meter elektr. Hallentor
+ Videoüberwachung
+ massive Bauart, Aussenwände aus Porenbeton

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ??? ??? ??? ?????????

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage in Langwedel, Landkreis Verden. Die Infrastruktur der Umgebung eignet sich hervorragend für vielfältige gewerbliche Nutzungen und unterstützt Unternehmen bei der effizienten Organisation ihrer Geschäftstätigkeiten. Die nahegelegene Autobahn A27 sorgt für eine ausgezeichnete Verbindung zu Bremen, Hannover und dem überregionalen Verkehrsnetz. Ergänzt wird diese durch die Bundesstraße B215, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Wirtschaftszentren ermöglicht. Langwedel überzeugt durch seine logistisch günstige Position, insbesondere für Betriebe, die auf reibungslose Lieferketten und eine zügige Distribution angewiesen sind. Der Bahnhof Langwedel ist in etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, was eine praktische Verkehrsanbindung für Mitarbeitende sicherstellt. Das Gewerbegebiet, in dem sich die Immobilie befindet, ist etabliert und bei Unternehmen unterschiedlicher Branchen geschätzt. Es zeichnet sich durch ein ruhiges, aber produktives Umfeld aus und bietet ausreichend Flächen für Park- und Rangiermanöver von Lkw und Transportern. Die Nähe zu Dienstleistern, Zulieferern und weiteren Versorgungsunternehmen unterstreicht die Standortqualität. Zusätzlich profitieren Unternehmen in der Region von einem gut verfügbaren Angebot an qualifizierten Arbeitskräften, was eine unkomplizierte Ansiedlung und Expansion ermöglicht. Langwedel vereint die Vorteile einer zentralen Lage mit einem wirtschaftsfreundlichen Umfeld und eignet sich ideal für wachstumsorientierte Gewerbebetriebe.

**??????? ????????: 25271012 - 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.

**??????? ????????: 25271012 - 27299 Langwedel**

# ?????????? ????????????

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

Andre Simon

Wachmannstraße 132  ????? - ????????
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com