Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen

# Moderne Gewerbeimmobilie (teilbar)– Hallen-, Büro- und Ausstellungsflächen in verkehrsgünstiger Lage

***VP azonosító: 25271042***

**VÉTELÁR:** 2.950.000 EUR • **FÖLDTERÜLET:** 7.876 $m^2$

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25271042 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2017 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 2.950.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
| Teljes terület | ca. 2.949 m² |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Kereskedelmi terület | ca. 2949 m² |
| Bérelheto terület | ca. 2949 m² |

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Az elso benyomás

+ Direkt an der A28: Anschlussstelle Hude / Altmoorhausen nur 350?m entfernt
+ 2 Hallengebäude auf 2 Grundstücken, zusammen oder einzeln erwerblich
+ 7–9 Einheiten, teilweise vermietet
+ Eigennutzung oder Kapitalanlage: Soll-Miete ca. 206.000?€ p.a.

+ Infrarot-Hallenheizungen aus 2023
+ 3,2-Tonnen-Krananlage
+ Teilweise klimatisierte Büroflächen
+ Massive Porenbetonbauweise (46?cm) im Bürobereich
+ Hallenböden: gegossen und gepflastert
+ Energieeffiziente Isolierglasfenster (UW 1,0) mit Sonnenschutzverglasung
+ Sektionaltore (manuell, ca. 4,5?×?4,5?m)
+ Glasfaseranschluss
+ LED-Beleuchtung
+ Betriebsübernahme möglich

Die angebotene Gewerbeimmobilie besteht aus zwei freistehenden Hallengebäuden mit separaten Grundstücken und wurde in den Jahren 1998 und 2017 errichtet. Insgesamt steht eine vermietbare Nutzfläche von rund 2.949?m² zur Verfügung, verteilt auf Lager-, Produktions- und Büroflächen. Die Bürobereiche sind in massiver Bauweise mit gedämmten Porenbeton-Außenwänden (ca. 46?cm) errichtet und bieten sehr gute Schall- und Wärmedämmeigenschaften. Die Hallen selbst sind funktional ausgeführt und verfügen teilweise über gedämmte Außenhüllen.

Moderne technische Ausstattung: Die Lagerflächen werden seit 2023 über eine Infrarot-Hallenheizung beheizt. Die Büroflächen verfügen über gasbetriebene Zentralheizungen mit effizienter Wärmetechnik.
Die Immobilie ist mit hochwertigen Aluminium-Isolierglasfenstern ausgestattet (UW-Wert 1,0?W/m²K) und bietet damit hervorragende Wärmedämmeigenschaften. Zusätzlich sorgt eine integrierte Sonnenschutzverglasung für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Tagen.
Ergänzt wird die Ausstattung durch eine 3,2-Tonnen-Krananlage sowie die Klimatisierung einzelner Büroeinheiten. Die Hallen verfügen über gegossene bzw. gepflasterte Industrieböden und sind über manuelle Sektionaltore (ca. 4,5?×?4,5?m) andienbar.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen rund 58.800?€ p.a. (IST). Bei Vollvermietung ist

eine Jahresmiete von ca. 206.000?€ erreichbar. Das Objekt eignet sich daher auch ideal für Investoren, die eine Kombination aus Bestandssicherung und Entwicklungspotenzial suchen. Die Übernahme der bisherigen Betriebsgesellschaft (GmbH) ist möglich.

Aufteilung

Sofort nutzbar ca. 1.983?m², vermietbar zu Sollmiete: 147.852?€/Jahr
(aktuell Eigennutzung oder leerstehend):

Einheit 1 in Gebäude 1:
ca. 700?m² Halle
ca. 450?m² Büro
ca. 180?m² Lager
Teilbar in zwei unabhängige Einheiten mit jeweils Büro- und Lageranteil
Sollmiete: 96.000?€/Jahr

Einheit 2 in Gebäude 1:
ca. 120?m² Halle
ca. 120?m² Büro
Sollmiete: 18.720?€/Jahr

Einheit 1a/b in Gebäude 2:
ca. 102?m² Ausstellung
ca. 102?m² Büro
Getrennt oder zusammen vermietbar
Sollmiete: 15.912?€/Jahr

Einheit 5 in Gebäude 2 (Anbau):
ca. 287?m² Halle inkl. Lagercontainer
Sollmiete: 17.220?€/Jahr

Aktuell vermietet ca. 918?m² zu 58.824?€/Jahr:

Einheit 3 in Gebäude 1:
ca. 120?m² Halle
ca. 120?m² Büro
Mietvertrag bis 30.06.2026
IST-Miete: 18.720?€/Jahr

Einheit 2 in Gebäude 2:
ca. 170?m² Halle
ca. 34?m² Sanitär/Lager
ca. 34?m² Büro/Aufenthalt
Mietvertrag bis 31.12.2026
IST-Miete: 15.504?€/Jahr

Einheiten 3 und 4 in Gebäude 2:
ca. 410?m² Halle (teilbar in 2 Einheiten)
Mietvertrag bis 31.12.2029 mit Verlängerungsoption um 2 Jahre
IST-Miete: 24.600?€/Jahr

Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung von dieser erstklassigen Anlagemöglichkeit oder der passenden Immobilie für Ihren Betrieb.

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Minden a helyszínrol

Der Gewerbestandort Altmoorhausen (Gemeinde Hude) im Landkreis Oldenburg zeichnet sich durch seine hervorragende Erreichbarkeit und wirtschaftsfreundliche Struktur aus. Das Gewerbegebiet liegt strategisch zwischen den Städten Bremen und Oldenburg und profitiert von einer optimalen Anbindung an die Autobahnen A28 und A29. Die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der norddeutschen Wirtschaftszentren sowie der Seehäfen in Bremen, Bremerhaven und Wilhelmshaven.

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet mit modern ausgebauter Infrastruktur. Die großzügige Verkehrsführung ermöglicht reibungslose Anlieferungsvorgänge und ist auch für Schwerlastverkehr bestens geeignet. Sowohl die Nähe zur Autobahn als auch die regionale Bahnanbindung bieten attraktive Bedingungen für logistikintensive Betriebe, produzierende Unternehmen und handwerkliche Betriebe mit regionalem Kundenkreis.

Der Wirtschaftsstandort Altmoorhausen wächst stetig und erfreut sich wachsender Nachfrage – nicht zuletzt aufgrund der Kombination aus ländlicher Ruhe, hoher Lebensqualität und gleichzeitig hervorragender Verkehrsanbindung. Unternehmen profitieren zudem von einer guten regionalen Fachkräftebasis sowie kurzen Wegen zu Zulieferern, Dienstleistern und Kunden in der Region Weser-Ems.

Ob Produktion, Lager, Werkstatt oder kombiniertes Gewerbe mit Büroflächen – die Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine vielseitige gewerbliche Nutzung.

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25271042 - 27798 Hude (Oldenburg) / Altmoorhausen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andre Simon

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com