

**Emden**

## **Attraktive Vorzüge und ein großzügiges Gesamtpaket - Bürofläche in zentraler Lage**

*Codice oggetto: 26335038*



**PREZZO D'AFFITTO: 0 EUR**

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

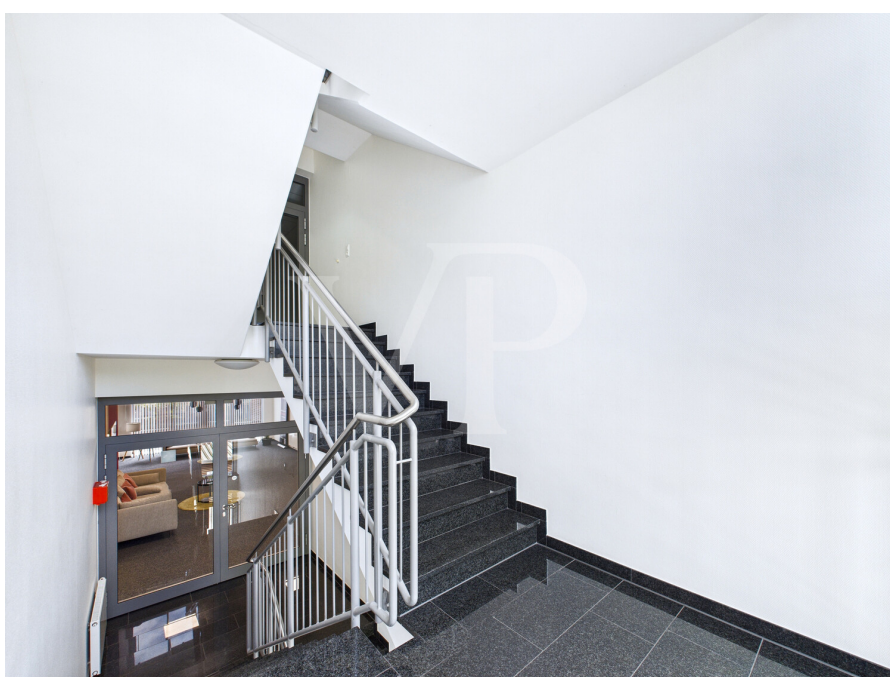
**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## A colpo d'occhio

|                     |          |                        |                                                                                  |
|---------------------|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26335038 | Prezzo d'affitto       | Su richiesta                                                                     |
| Anno di costruzione | 2009     | Ufficio/studio         | Spazio ufficio                                                                   |
|                     |          | Compenso di mediazione | Mieterprovision beträgt das 1,5-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 289 m <sup>2</sup>                                                           |
|                     |          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                        |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 289 m <sup>2</sup>                                                           |
|                     |          | Superficie affittabile | ca. 289 m <sup>2</sup>                                                           |
|                     |          | Spazio per uffici      | ca. 289 m <sup>2</sup>                                                           |

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## La proprietà



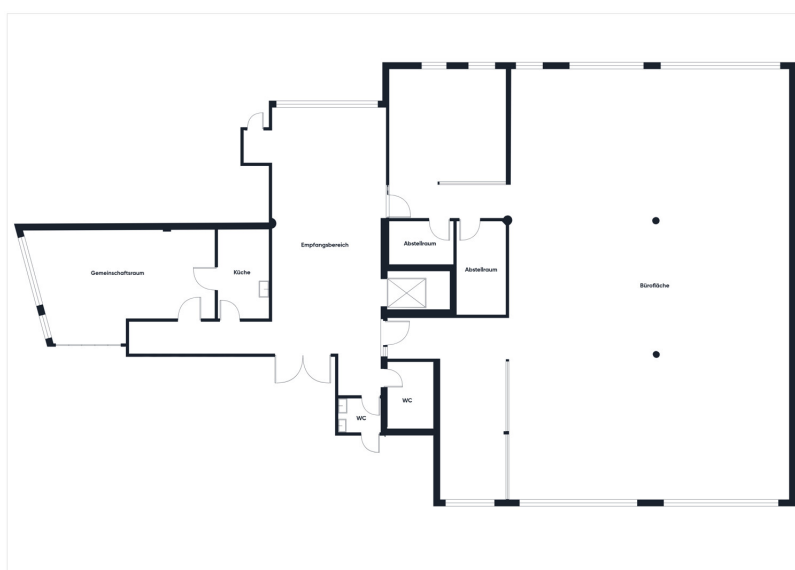
**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## Una prima impressione

Diese großzügige und gepflegte Bürofläche mit ca. 289m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2009 befindet sich in einer gut angebundenen und attraktiven Lage von Emden.

Die zentrale Lage im Gebäude der Emdener Zeitung, sowie die ruhige Umgebung machen diesen Standort zu einem idealen Ort für produktives Arbeiten und erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist das transparente Mietmodell: Die Bürofläche wird zu einer Pauschalmiete angeboten, in der sämtliche Nebenkosten bereits enthalten sind.

Dazu zählen unter anderem die Heiz- und Betriebskosten sowie die regelmäßige Gebäude- und Fensterreinigung.

Diese Pauschale bietet Ihnen eine klare Kalkulationsgrundlage und sorgt für Planungssicherheit ohne zusätzliche Überraschungen – ein rundum attraktives Gesamtpaket.

Die Büroeinheit selbst bietet eine flexible Grundfläche mit einem eigenen Empfangs- und Besprechungsbereich, die nach Rücksprache umgestaltet und an Ihre Anforderungen angepasst werden kann.

Ergänzend dazu stehen Ihnen modern gestaltete Gemeinschaftsbereiche zur Mitnutzung zur Verfügung. Dazu zählen der einladende Empfangsbereich, eine voll ausgestattete Küche, ein behaglicher Gemeinschaftsraum, gepflegte WC-Anlagen sowie ein Besprechungsraum, der nach Absprache ebenfalls genutzt werden kann – ideal für Meetings oder Kundentermine.

Ein weiteres Highlight ist der bequeme Zugang über einen Personenaufzug, der nicht nur den Alltag Ihrer Mitarbeitenden erleichtert, sondern auch die Erreichbarkeit für Kunden und Besucher verbessert.

Die technische Infrastruktur entspricht modernen Anforderungen: Ein leistungsfähiger Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht zuverlässiges, schnelles Arbeiten – auch bei datenintensiven Anwendungen.

Die Lage des Objekts bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung, was den Standort sowohl für Pendler als auch für externe Geschäftspartner besonders attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zusätzlich zur Attraktivität des Arbeitsplatzes bei.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gut ausgestattete Bürofläche, die mit einem

**durchdachten Raumkonzept, modernen Standards und einem rundum sorglosen Mietmodell überzeugt. Perfekt für Unternehmen, die Wert auf eine professionelle Umgebung, planbare Kosten und eine gute Erreichbarkeit legen.**

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## **Dettagli dei servizi**

- Großzügige Bürofläche
- Glasfaser
- Helle Gestaltung
- Umgestaltung nach Rücksprache möglich
- Alle Nebenkosten in Pauschalmiete enthalten
- Gute Planbarkeit

**Möglichkeit zur Mitnutzung der Gemeinschaftsräume:**

- Empfangsbereich
- Küche
- Gemeinschaftsraum
- WC-Anlagen
- Besprechungsraum nach Rücksprache

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Bürofläche befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage direkt in Emden, einem zentral gelegenen und gut erschlossenen Standort innerhalb der Stadt.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gesunden Mischung aus gewerblicher und dienstleistungsorientierter Nutzung. Unter Anderem befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte und gastronomische Angebote in der nahen Umgebung, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitern einen hohen Komfort und kurze Wege im Alltag bieten.

Die Nähe zur Autobahn A31 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz, während die Bundesstraße B210 in kürzester Zeit erreichbar ist. Auch der Emder Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und stellt eine wichtige Anlaufstelle für den Nah- und Fernverkehr dar. Die Lage ist somit nicht nur für lokal tätige Unternehmen attraktiv, sondern auch für überregional agierende Firmen oder Kunden mit längeren Anfahrten.

Die zentrale, gut sichtbare Lage an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt sorgt für eine hohe Präsenz und gute Erreichbarkeit. Ausreichende Parkmöglichkeiten in der Umgebung sowie eine gute Infrastruktur runden das Gesamtbild dieses attraktiven Bürostandorts ab.

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26335038 - 26721 Emden**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**