

Das Exposé



Objekt: 2822

Raum für Geschäftsideen – vielseitige Gewerbefläche auf ca. 559 m² zur Miete in Werlte!

Ladenlokal, Harrenstätter Strasse 49

49757 Werlte, 2.000,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Geografische Angaben

Straße	Harrenstätter Strasse
Hausnummer	49
PLZ	49757
Ort	Werlte
Bundesland	Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei	Ja
Netto Kaltmiete	2.000,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Kaution	4.000,00 €

Flächen

Kellerfläche	ca. 73 m ²
Nutzfläche	ca. 486 m ²
Verkaufsfläche	ca. 486 m ²
Ladenfläche	ca. 486 m ²
Gewerbefläche	ca. 486 m ²
Gesamtfläche	ca. 559 m ²

Ausstattung

Bauweise	Massiv
Terrasse	Ja

Befuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Gasheizung
Boden	Fliesen, Teppichboden, Laminat
Gäste WC	Ja
Breitbandanschluss	Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr	1981
Baujahr lt.	1981
Energieausweis	
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	50,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.09.2033
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Warmwasser enthalten	Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja

Impressionen - Der erste Eindruck



Eingang



Ausstellung 1



Ausstellung 1



Ausstellung 2



Ausstellung 2



Ausstellung 2



Büro



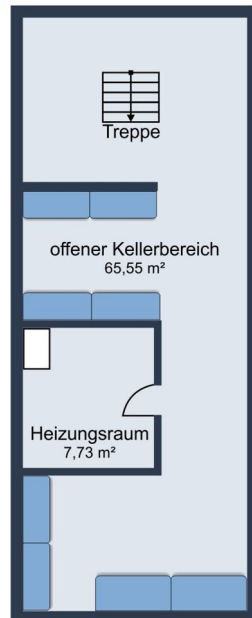
Kunden WC

Visualisierung - Der Grundriss



Harrenstätter Straße

Gewerbe- und Bürofläche



Gewerbe- und Bürofläche Kellergeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in innerörtlicher Lage von Werlte im Landkreis Emsland innerhalb eines gewachsenen Mischgebietes. Errichtet wurde sie auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück mit einer Fläche von 1.614 m².

Das Stadtzentrum von Werlte mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreichen Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet bequem zu erreichen: Supermärkte, Apotheken, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung.

Für Ihr Raumgefühl

Vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Büro-, Sozial- und Lagerbereichen

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine vielseitig nutzbare Kombination aus Verkaufs- bzw. Gewerbeflächen, Bürobereichen und ergänzenden Nebenräumen. Damit eignet sich das Objekt für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte und bietet eine funktionale Grundlage für Unternehmen, die ihre Geschäfts-, Arbeits- und Lagerbereiche an einem Standort bündeln möchten.

Die Gewerbe- und Bürofläche wurde ursprünglich im Jahr 1981 errichtet und 1996/1997 erweitert. Durch die verschiedenen Bauabschnitte entstand eine großzügige und flexibel nutzbare Raumstruktur, die sowohl für kundenorientierte als auch für betriebliche Nutzungen interessante Möglichkeiten eröffnet.

Im Mittelpunkt steht die Laden- bzw. Gewerbefläche, die abhängig vom jeweiligen Nutzungskonzept beispielsweise als Verkaufs-, Ausstellungs-, Dienstleistungs- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Ergänzend stehen Büroflächen zur Verfügung, sodass administrative Tätigkeiten unmittelbar in den betrieblichen Ablauf integriert werden können.

Aufenthalts- und Sanitärbereiche vervollständigen das Raumangebot und schaffen die erforderlichen Voraussetzungen für den täglichen Geschäftsbetrieb. Zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten befinden sich im Teilkeller und bieten praktische Flächen für Waren, Materialien, Akten oder Betriebsausstattung.

Die Kombination aus Gewerbe-, Büro-, Sozial- und Lagerflächen ermöglicht kurze Wege innerhalb des Betriebs und bietet gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung entsprechend

der zukünftigen Nutzung.

Insgesamt präsentiert sich die Gewerbeimmobilie als flexibel nutzbarer Standort für Unternehmen, Dienstleister oder Gewerbetreibende, die eine Kombination aus repräsentativer Gewerbefläche und funktionalen Nebenbereichen zur Miete suchen.

Information zu den Mietpreisen:

- Nettokaltmiete mtl.: 2.000 Euro zzgl. MWST
- Nebenkosten mtl.: 200,00 Euro zzgl. MWST
- Mietkaution: 4000,00 Euro

Strom sowie Gas und Internet / Telefonie sind separat vom Mieter anzumelden und mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei.

Hinweis:

Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern.

Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.- Angaben:

Gewerbe- und Bürofläche:

- Ausstellung 1: 297,86 m²
- Ausstellung 2: 139,59 m²
- Büro: 17,20 m²
- WC 1: 6,71 m²
- WC 2: 6,22 m²
- Lager: 18,39 m²

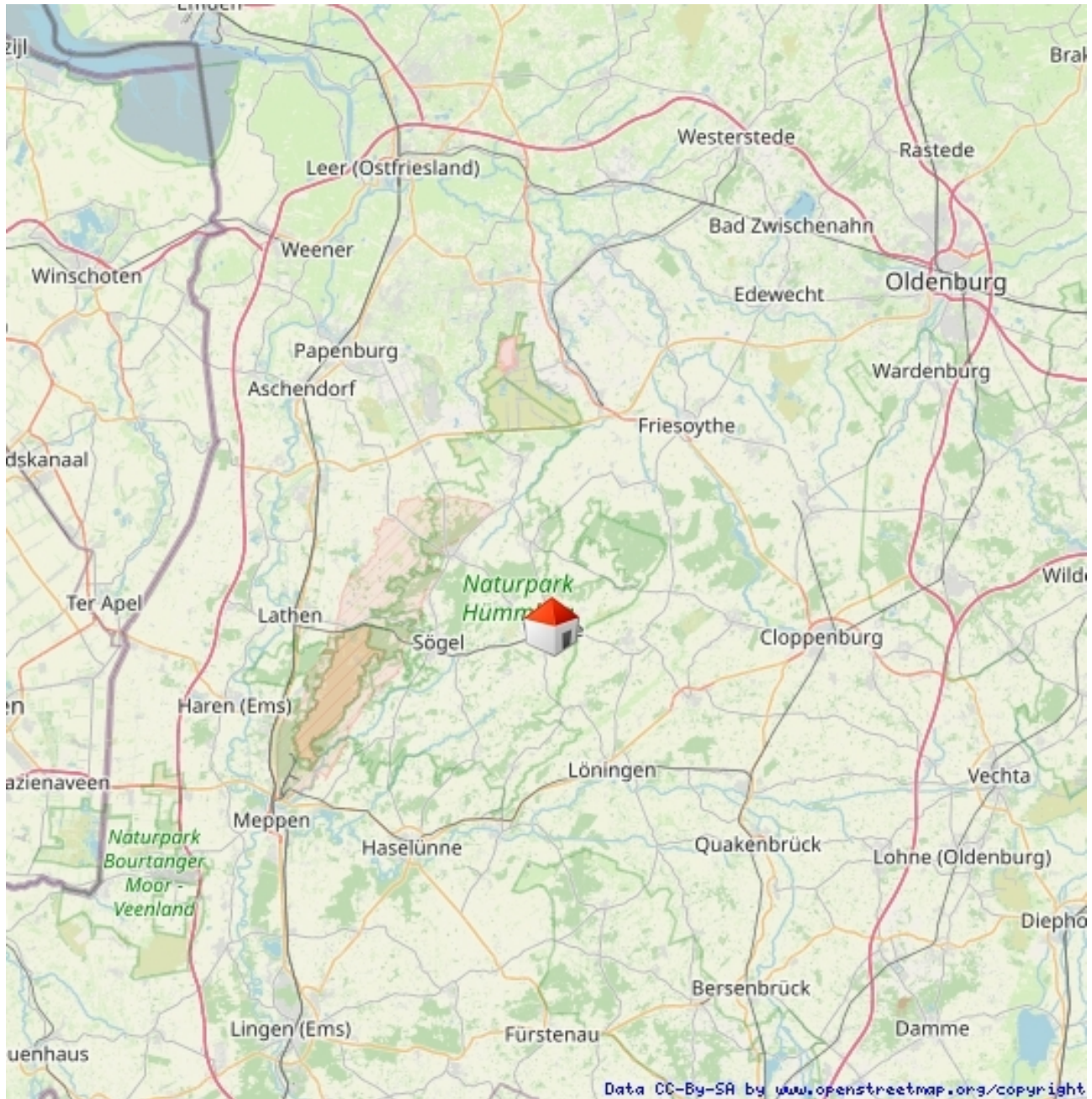
Summe Gewerbe- und Bürofläche: 485,97 m²

Kellerräume Gewerbe- und Bürofläche:

- Offener Kellerbereich: 65,55 m²
- Heizungsraum: 7,73 m²

Summe Kellerräume Gewerbe- und Bürofläche: 559,24 m²

Der Lageplan



Makrolage

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

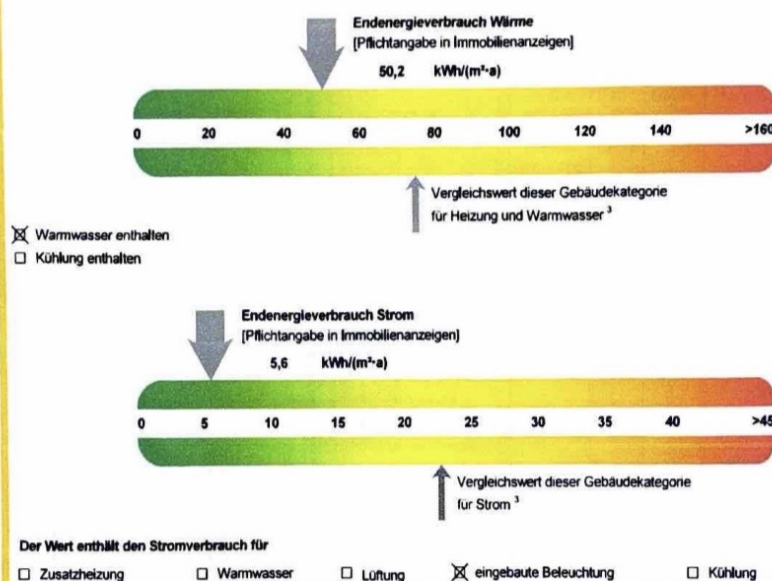
20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004733789

3

Endenergieverbrauch**Verbrauchserfassung**

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
01.11.2019	31.10.2022	Erdgas LL	1,10	77846	778		77068	1,17	
01.05.2019	30.04.2022	Strom	1,80						10122

☐ weitere Einträge in Anlage**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

65,3 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

15,2 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil (%)	Vergleichswerte ² Wärme	Strom
Verkaufsstellen (allgemein)	100,0 %	75	23

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Holtgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.2

Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Becker
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: christian.becker@tiehen.eu

Web: www.tiehen.eu

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.