

## PROVISIONSFREI: Gewerberäume im Kronprinzenhaus



### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Nein
Nettokaltmiete	€ 1.347,70
Kaltmiete	€ 1.347,70
Warmmiete	€ 1.852,70
Nebenkosten	€ 300,-
Heizkosten	€ 205,-
Betriebskosten netto	€ 300,-
Gesamtbelastung (brutto)	€ 1.852,70
Heizkosten (netto)	€ 205,-
Summe Miete (netto)	€ 1.347,70

### Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	269,54 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1984
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verkaufsstatus	offen

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
--------------------	-----------

Gültig bis	2026-09-19
Energieverbrauchskennwert	124.5kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Boden	Stein
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz

## Objektbeschreibung

Gewerberäume im Walsroder "Kronprinzenhaus"

inkl. 1-Zimmer Betriebswohnung

WICHTIG!

VOR einem Anruf für Besichtigungstermin fordern Sie bitte zunächst das umfangreiche Exposé mit vielen weiteren Fotos, Lagekarte, vollständigen Grundrissen und Kostenaufstellung an!

Bitte geben Sie hierfür UNBEDINGT Ihre kompletten Kontaktdaten an (vollständige Adressangabe mit

- Vor- und Zunamen
- Straße mit Hausnummer
- Postleitzahl und Ort
- Telefonnummer

Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

UNVOLLSTÄNDIGE ANFRAGEN KÖNNEN NICHT BERÜCKSICHTIGT WERDEN!

## Lage

Die Bundesautobahn A27 ist nur ca. 3 km entfernt und in ca. 5 Autominuten zu erreichen. Im weiteren Verlauf sind über das Walsroder Dreieck Hamburg in nur 75 Minuten und Hannover in nur 52 Minuten erreichbar.

Der Regionalbahnhof Walsrode (Strecke Hannover - Hamburg) ist nur ca. 2 km entfernt.

Der Hauptort und seine 31 Ortsteile haben mit über 30.000 Einwohnern einiges zu bieten: Verschiedene Vereine und Verbände, wie z.B. Sportvereine, Schützenvereine, Spielmannszüge, Theater- & Musikvereine, aber auch ehrenamtliche Einrichtungen wie THW, Feuerwehr, DRK, Verkehrswacht etc. bieten ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Der Ort bietet gute Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Entfernungen und Fahrzeiten (PKW):

Bad Fallingb. 10 km (14 Min)

Soltau 25 km (30 Min)  
Verden 32 km (25 Min)  
Bremen 70 km (45 Min)  
Hannover 60 km (50 Min)  
Hamburg 114 km (70 Min)

## Ausstattung

- Gewerberäume im Erd- und 1. Obergeschoss
- 6 Räume
- Küche, getrennte WCs
- Netzwerkanschlüsse und separater Serverraum
- Betriebswohnung: Wohnküche mit Dusche
- Alarmanlage (aufschaltbar)
- Kaltmiete 5 €/m<sup>2</sup> netto
- Kurzfristig verfügbar

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

WICHTIG!

VOR EINEM ANRUF oder Wunsch nach einem Besichtigungstermin möchten wir Ihnen zunächst weitere Informationen als Entscheidungshilfe zusenden. Bitte fordern Sie zunächst das umfangreiche Exposé mit vielen weiteren Fotos, Lagekarten, Energieausweis, vollständigen Grundrissen und Kostenaufstellung an! Bitte geben Sie hierfür UNBEDINGT Ihre kompletten Kontaktdaten an (vollständige Adressangabe mit);

- Vor- und Zunamen
- Straße mit Hausnummer
- Postleitzahl und Ort
- Telefonnummer

Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

**UNVOLLSTÄNDIGE ANFRAGEN KÖNNEN NICHT BERÜCKSICHTIGT WERDEN!**

\*\*\*\*\*

GEG Pflichtangaben:

Verbrauchsausweis, 124.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Baujahr 1984, Effizienzklasse D

\*\*\*\*\*

Die vorstehenden freibleibenden Angaben basieren auf Auskünften des Eigentümers. Die Richtigkeit wurde ausdrücklich NICHT überprüft. Keine Gewähr, Haftung oder Garantie übernommen. Irrtümer bleiben vorbehalten.

\*\*\*\*\*

Haben auch Sie eine Immobilie zu veräußern oder zu vermieten? Gern unterstütze ich Sie mit einem individuellen Verkaufskonzept. 360°-Rundgängen, Aufbereitung oder Neuerstellung von Grundrissen in 3D, Luftaufnahmen via Foto-Drohne, professionelle Exposés im Digitaldruck sind nur ein kleiner Teil meines engagierten Vermarktungskonzepts.

Lassen Sie sich unverbindlich beraten!

[www.remax-krug.de](http://www.remax-krug.de)

[www.facebook.com/BorisKrugImmobilien](https://www.facebook.com/BorisKrugImmobilien)

## Anbieter

RE/MAX Immobilien Walsrode  
Kleiner Graben 20b  
29664 Walsrode

Zentrale

051618068183

Fax

E-Mail

[walsrode@remax.de](mailto:walsrode@remax.de)

Webseite



