

Exposé

Produktion in Stuhr

**Flexible Gewerbefläche für mit 2385 m² mit Atrium |
Teilbar ab 150 m² | Stuhr bei Bremen**



Objekt-Nr. OM-436670

Produktion

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Neumann

28816 Stuhr
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	5.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Gesamtfläche	2.385,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Lager-/Prod.fläches	2.385,00 m ²
Übernahmedatum	01.09.2026	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexible Gewerbefläche für Produktion, Lager, Büro, Logistik, Handel und ggf. Labor / Entwicklung

In unserem Gewerbeobjekt in Stuhr (Ortsteil Varrel) steht aktuell eine flexibel nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt bis zu ca. 2.385 m² zur Verfügung.

Die Fläche verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und kann individuell auf unterschiedliche Anforderungen angepasst werden.

Da sich das Objekt aktuell in der umfassenden Sanierung und Weiterentwicklung befindet, besteht die Möglichkeit, Ausbau, Grundriss und Ausstattung in enger Abstimmung auf die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters anzupassen.

Durch die flexible Gebäudestruktur lassen sich sowohl Produktions, Büro-, Labor und Dienstleistungsflächen, Showrooms, Schulungsflächen als auch Lagerbereiche umsetzen.

Flächenübersicht

- Gesamtfläche: ca. 2.385 m²
- Erdgeschoss: ca. 1.249 m²
- Obergeschoss: ca. 1.135 m²
- Teilung möglich ab 150 m²

Gebäude & Ausstattung

- repräsentativer Eingangsbereich mit Glasfront
- Atrium mit ca. 6 m Raumhöhe im zentralen Bereich
- Deckenhöhe Erdgeschoss ca. 3 m
- Deckenhöhe Obergeschoss ca. 2,65 m
- drei Treppenhäuser
- Rolltor für Anlieferung im EG und Tor im OG
- EDV-Datenverkabelung
- LED-Deckenbeleuchtung
- Fußbodenheizung in nahezu allen Bereichen
- Einbauküche
- Betriebsinhaberwohnung im Obergeschoss
- ca. 40 Stellplätze direkt vor dem Gebäude

Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie eignet sich unter anderem für:

- Produktions- und Montagebetriebe
- Lager, Logistik und E-Commerce
- Technischen Großhandel und Handelsunternehmen
- Büro- und Verwaltungsnutzung

- Unternehmen aus Entwicklung, Engineering oder ggf. Labor / Forschung
- Showroom-, Ausstellungs- oder Vertriebsflächen
- Schulungs-, Seminar- oder Serviceeinheiten
- Unternehmensstandorte mit kombinierter Nutzung (Produktion, Lager, Büro)

Mietkonditionen

-Die Mietkonditionen richten sich nach dem gewünschten Ausbauzustand und Flächenkonzept.

-individuelle Anpassungen und Umbauten möglich.

-Wenn wir von einem neuen Boden, neuen Fenstern, neuem Anstrich innen und außen, einem neuen Bad und der Möglichkeit der Mitbestimmung ausgehen, dann läge man bei ca. 8€ / m²

Die Kombination aus Produktion, Lager und Büro an einem Standort ist insbesondere für Logistikbetriebe und technische Dienstleister interessant.

Ausstattung

Ein architektonisches Highlight des Gebäudes ist das zentrale Atrium mit offener Raumhöhe, das für eine außergewöhnliche Lichtwirkung sorgt und repräsentative Nutzungen ermöglicht.

Das Objekt ist vollständig von Fenstern umgeben, sodass alle Flächen lichtdurchflutet sind.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Kapital Entwicklungs GmbH

Hauptstraße 21

27711 Osterholz-Scharmbeck

Deutschland

Lage

Die Immobilie befindet sich in 28816 Stuhr – Ortsteil Varrel, direkt vor den Toren Bremens.

Der Standort bietet eine sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr.

-Autobahnen A1 und A28 in wenigen Minuten erreichbar

-Bushaltestelle Varrel / Meenheit fußläufig erreichbar

-großes Einzugsgebiet durch die Nähe zu Bremen

-gepflegtes Umfeld mit Supermarkt, Gartencenter und weiteren Gewerben

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Atrium im Zentrum



Haupteingang des Gebäudes

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Ansicht zum Atrium EG

Exposé - Galerie



Atrium



Fläche links vom Eingang

Exposé - Galerie

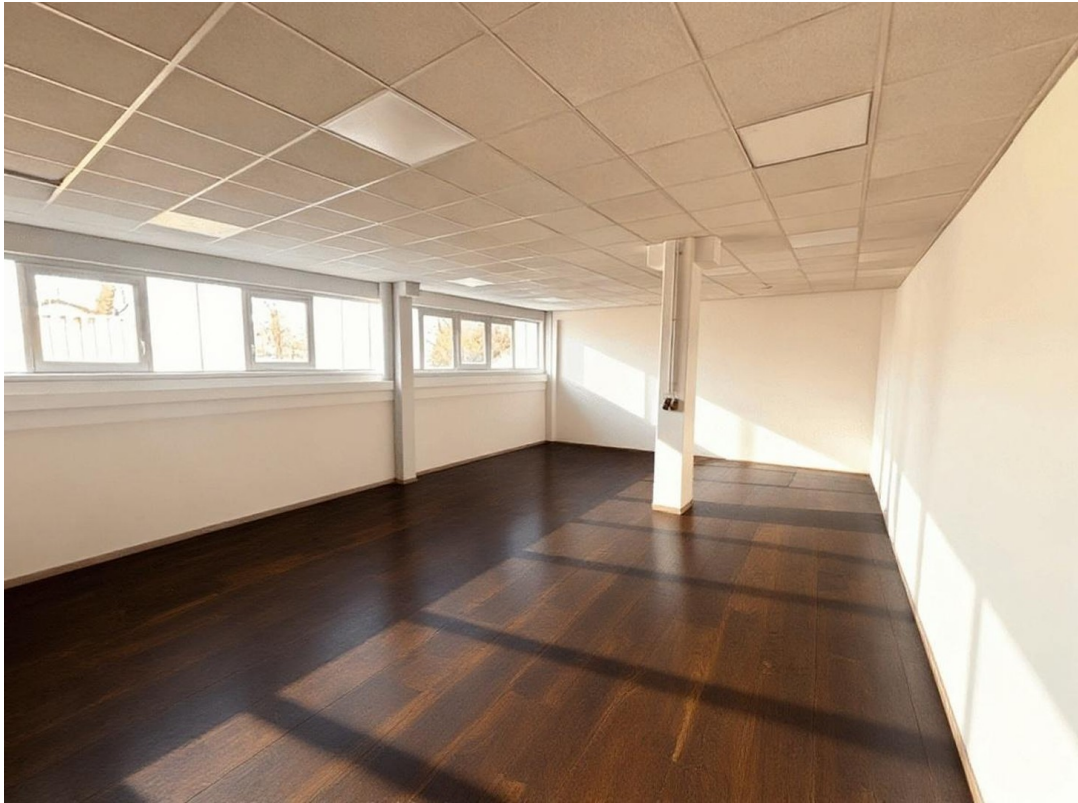


EG langer Schlauch hinten



EG Rolltor hinten rechts

Exposé - Galerie



Nische rechts vom Rolltor



Flur im 1. OG beim Eingang

Exposé - Galerie



OG Sicht vom Flur ins Atrium

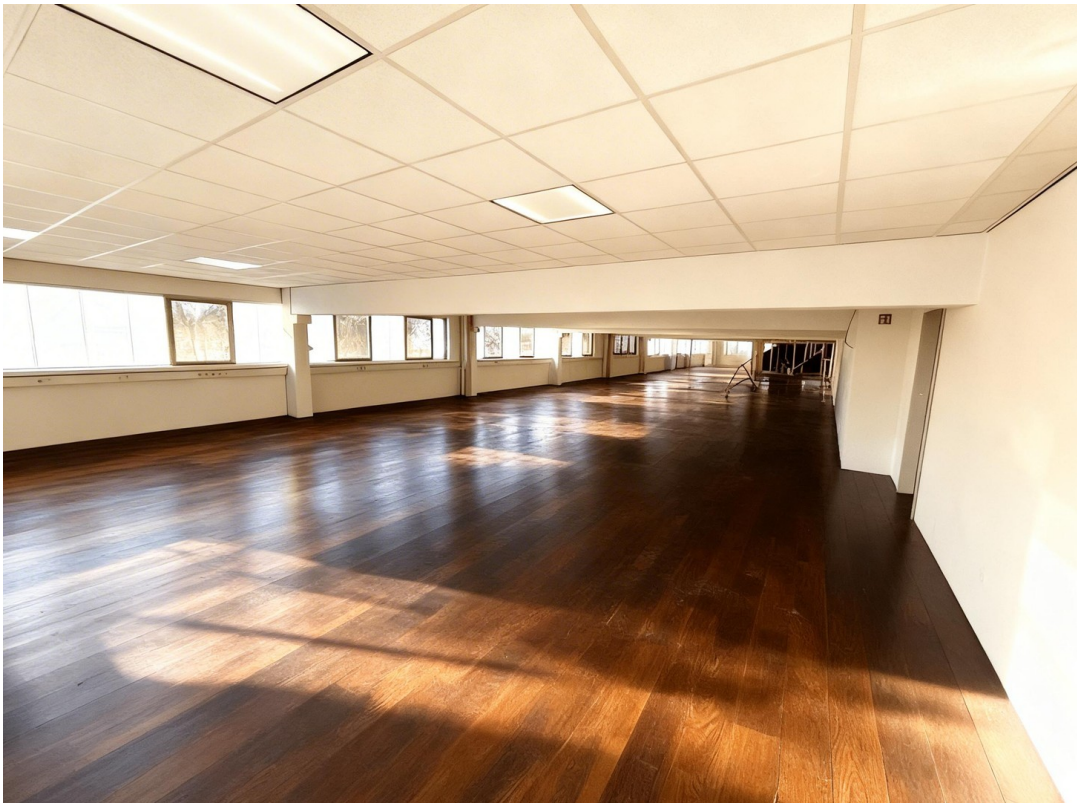


Links vom Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Linker Teil 1. OG



Langer Schlauch 1. OG hinten

Exposé - Galerie



Tor hinten rechts 1. OG

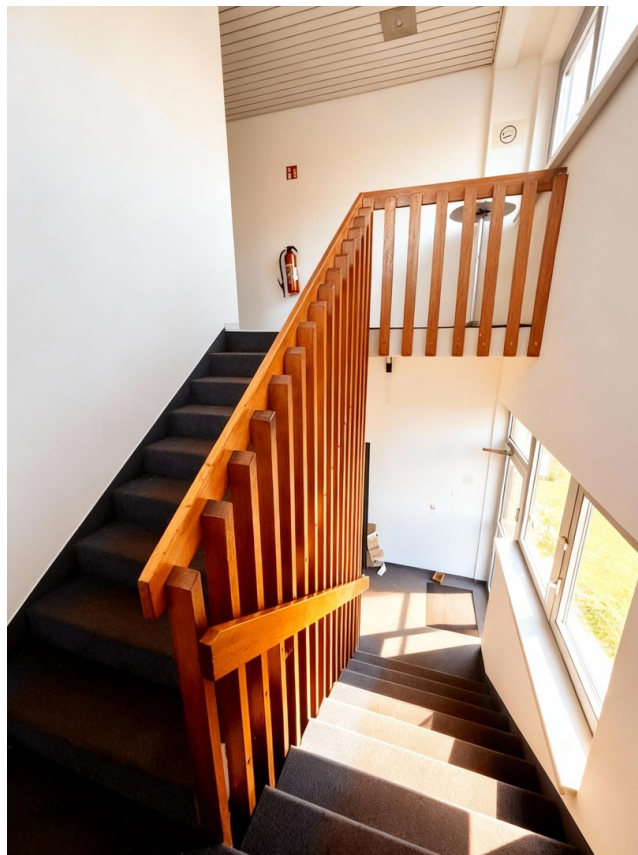


Außenansicht Rolltor / Tor

Exposé - Galerie



Separater Eingang Büros



Treppenaufgang Büros

Exposé - Galerie



Treppenausgang Büros 2



Flur Wohnung/Büro

Exposé - Galerie



Küche Wohnung/Büro



1. Zimmer Wohnung/Büro

Exposé - Galerie



2. Zimmer Wohnung/Büro



2. Zimmer Wohnung/Büro 2

Exposé - Galerie



Büro Eingangsbereich



1. Büro

Exposé - Galerie

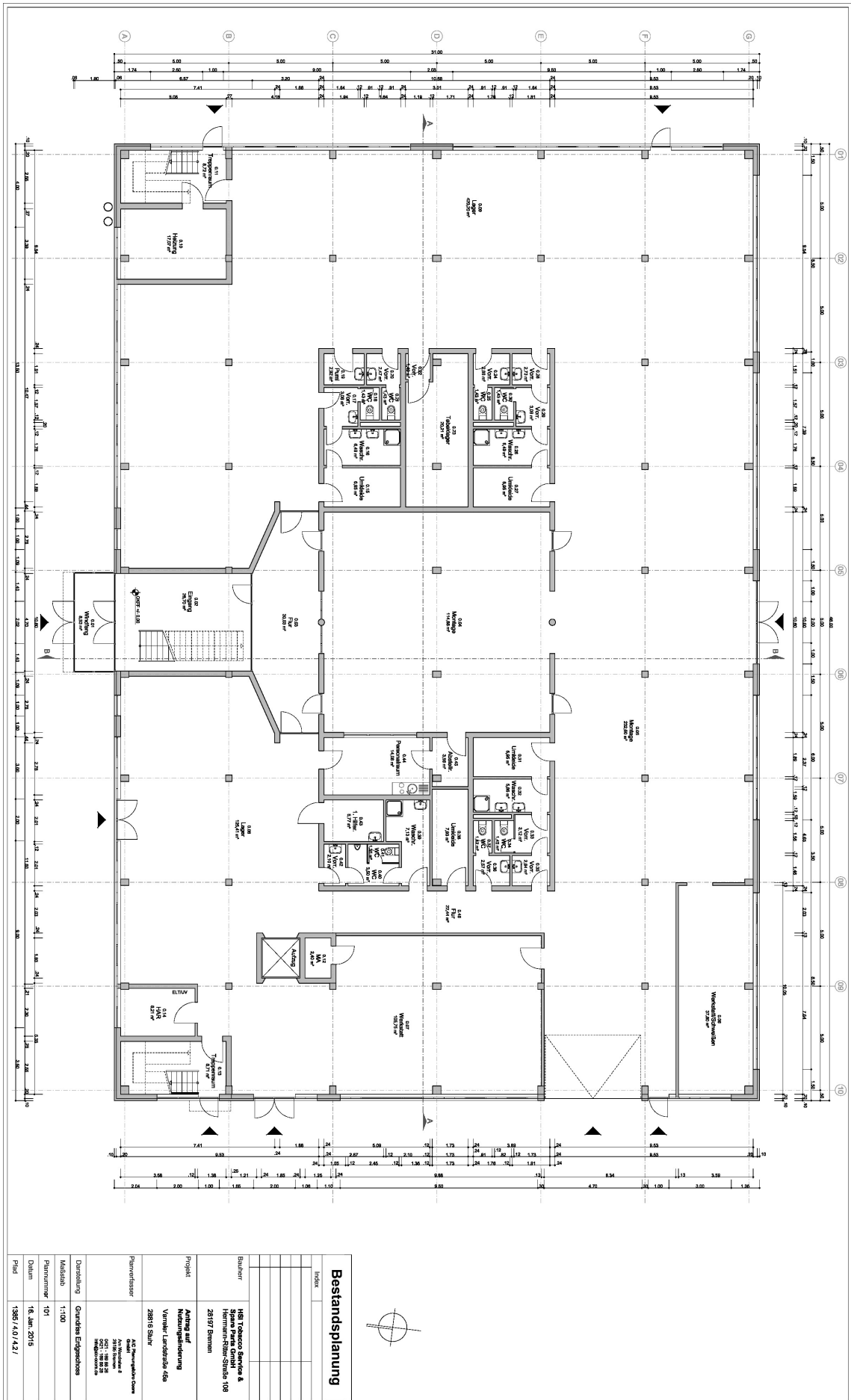


Büro 2. Eingangsbereich

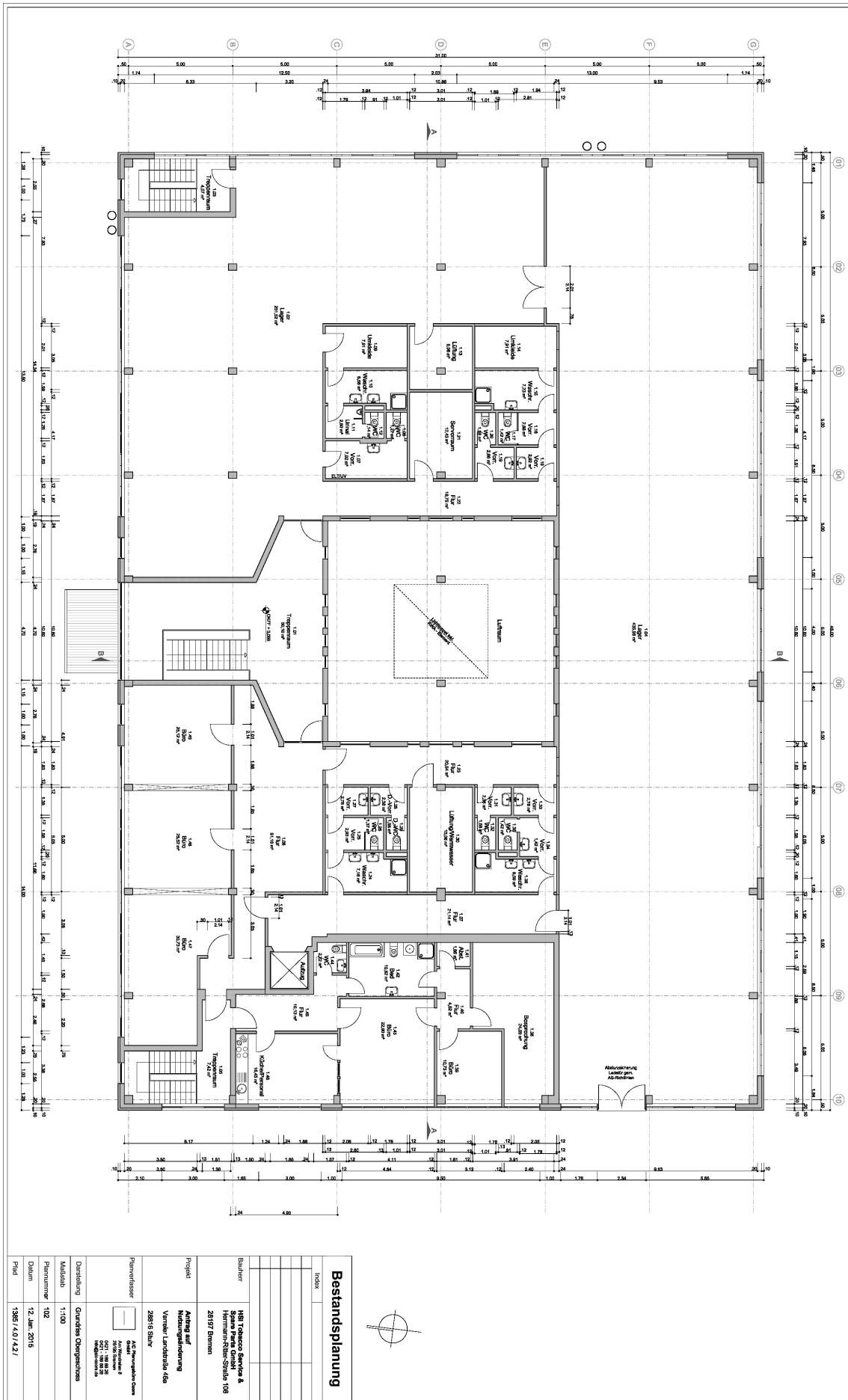


2. und 3. Büro

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Bestandsplanung

Index	
Bauherr	H&B Tobasco Service & Share Parts GmbH Hermann-Rhein-Straße 108 28197 Bremen
Projekt	Arbeitsauftrag Neue Baugestaltung Vormer Landstraße 66 28856 Sühr
Planverfasser	AGS Planungsbüro 28185 Bremen Postfach 1000 28101 Bremen Telefon: 0421 389233 Telefax: 0421 389234 E-Mail: info@ags-planungsbuero.de
Darstellung	Grundriss Obergeschoss
Maßstab	1:100
Plannummer	102
Datum	12. Jan. 2015
Plan	1585 / A.0 / A.2 /